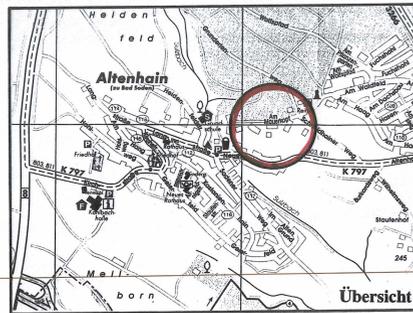


# BEBAUUNGSPLAN NR.52 „AM MAUERKOPF“ DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS



### Planzeichen

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990/BGBl. 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 Geschöfflächenzahl (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	Verkehrflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)
■	Verkehrflächen 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 (Streubeständen, Wiesen, Nutzpflanzen ohne bauliche Anlagen)
■	Erhaltenswerter Gehölzbestand (Wald)
■	Fläche für Wald
L	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	Acer campestre
x Faldahorn	Acer platanoides
x Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
x Sandbirke	Betula pendula
x Hainbuche	Carpinus betulus
x Edelkastanie	Castanea sativa
x Buche	Fagus sylvatica
x Walnuß	Juglans regia
x Zitterpappel	Populus tremula
x Vogelkirsche	Prunus avium
x Traubeneiche	Quercus petraea
x Stieleiche	Quercus robur
x Eberesche	Sorbus aucuparia
x Winterlinde	Tilia cordata
x Sommerlinde	Tilia platyphyllos
x Bergahorn	Ulmus glabra
x Mahlkorn	Sorbus aria
x Spiering	Sorbus domestica
x Elsbere	Sorbus torminalis
Sträucher	Acer campestre
x Buchsbaum	Buxus sempervirens
x Kornelkirsche	Cornus mas
x Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
x Haselnuß	Corylus avellana
x Weißdorn	Crataegus laevigata
x Liguster	Ligustrum vulgare
x Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
x Stachelpalme	Ilex aquifolium
x Liguster	Ligustrum vulgare
x Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
x Schlehe	Prunus spinosa
x Krenedern	Rhamnus cathartica
x Faulbaum	Rhamnus frangula
x Rote Kanne	Rosa canina
x Strauchrose	Rosa spec.
x Salweide	Salix caprea
x Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
x Elbe	Taxus baccata
x Wolliger Schauball	Thuja occidentalis
Heckenpflanzen laubabwerfend	Acer campestre
x Faldahorn	Carpinus betulus
x Hainbuche	Cornus mas
x Kornelkirsche	Crataegus - Arten
x Weißdorn-Arten	Fagus sylvatica
x Rotbuche	Ligustrum vulgare
x Liguster	
Heckenpflanzen immergrün	Ilex aquifolium
x Stachelpalme	Ligustrum vulgare
x Immergrüner Liguster	Adiantum
x Feuerschmuck in Arten	Pyracantha in Arten
x Elbe	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

**1. 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 m<sup>2</sup> zugelassen.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)**  
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 m<sup>2</sup> 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umkleischräume, 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 zu messen. 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 Abchlusses 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 Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde zu treffen.  
3.2 Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß §14 BauNVO, nur im rückwärtigen Teil des Baugebietes entlang der Neuenhainerstraße bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Auf der für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche sind Nebenanlagen nicht zulässig.  
3.3 Die anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegenen abgedichtete Zisterne zu leiten oder sollte oberflächlich (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die betriebe Bodennähe versickern. Das Fassungsvermögen dieser Anlage muß mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisterne ist an die örtlichen Kanalisation anzuschließen.  
3.4 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.  
3.5 Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen eine im Mittel 0,8 m dicke Erdüberdeckung erhalten, die auch eine Begrünung mit Gehölzen ermöglicht.  
3.6 Auf den privaten Grundstücksflächen muß die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdruschlässigem Belag erfolgen. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

**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 Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegenen abgedichtete Zisterne zu leiten oder sollte oberflächlich (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die betriebe Bodennähe versickern. Das Fassungsvermögen dieser Anlage muß mindestens 25 l/qm horizontal projizierte 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 Grundstücksflächen eine im Mittel 0,8 m dicke Erdüberdeckung erhalten, die auch eine Begrünung mit Gehölzen ermöglicht.  
4.4 Auf den privaten Grundstücksflächen muß die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdruschlässigem 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 Blühen 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. einer Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder Obstbaumstämme  
- 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 Bauverordnungsverordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss 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 darunter liegenden Geschosses, mindestens 1,20 m zurückgesetzt werden.  
6.3 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe sowie eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.  
6.4 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 wie möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Insbesondere ist auf den Erosionsschutz zu achten.  
Eine künstliche Terrassierung des Geländes ist nur bis zu einer Fläche von 40 qm zulässig.  
6.5 Gestaltung von Stützmauern und Einfriedigungen  
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 Einfriedigungen als offene Zäune und notwendige Stützmauern in einer max. Höhe von 1,20 m zu errichten.  
Einfriedigungen über Stützmauern dürfen nicht höher als 1,20 m sein.  
Im rückwärtigen Teil des Baugebietes an der Neuenhainerstraße sind zwischen den Nachbargrundstücken Hecken und weinmaschige Zäune zulässig.  
Auf Grundstücken, die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind, können ausnahmsweise Hecken und weinmaschige Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zur Abwehr von Wildschäden zugelassen werden, soweit dies erforderlich ist.  
6.6 Abfallbehälterplätze  
Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen, sie sind entweder in Bauteile einbezuehlen 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 Kinderspielfeld, werden an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes angegliedert und herausgenommen.

### Hinweise

- Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.
- Der zu einem Bauantrag geordnete Freiflächenplan gemäß § 3 BauNutzungsverordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen für die betreffenden Freiflächen dieses Bebauungsplanes, sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
- Sämtlicher im Planungsbereich befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit stabilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung nachgemäß auf Wirten aufzutragen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Silexreste und dergleichen sind nach § 20 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.
- 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 (HesNatG) 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. 574), 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 Stand vom ... übereinstimmen.  
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
Hofheim, den ... 09. Jan. 2001 ... Im Auftrag:  
Mit-Genehmigung des Katasteramtes Hofheim vom ... Vermessungsleiter  
AZ: ...

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom ...  
Bad Soden a. T., den ... Bürgermeister: ...

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Bad Soder Zeitung am ...  
Bad Soden a. T., den ... Bürgermeister: ...

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am ... bis ...  
Bad Soden a. T., den ... bis ... Bürgermeister: ...

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

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom ... nach ersichtlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... bis ...  
Bad Soden a. T., den ... bis ... Bürgermeister: ...

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgestellt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Dokuments mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 29.11.2000 übereinstimmt und dass die für seine Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Soden am Taunus, 18.03.2001  
...  
Dr. Frank Blasch, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 20.12.2000 in Kraft gesetzt.  
Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am ...

### Bebauungsplan Nr.52 „Am Mauerkopf“

Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus  
Stadtplanungs- und Hochbauamt  
Bearbeitet: Herr Schöll, Frau Haag, Herr Henniger  
Gezeichnet: Frau Krell  
Geändert: 25. Okt. 2000 Kref

Landschaftsplanerische Bearbeitung  
Planungsbüro Rademacher  
Bearbeitet: Frau Krieger

Stand Okt. 2000