1. ÄNDERUNG GEM. § 13a BauGB DES B-PLANES NR. 1 "SÜDLICH DER HASSELSTRASSE" DER STADT BAD SODEN A. TS.

M. 1.500

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO * — SONDERGEBIET EINZELHANDEL /SUPERMARKT (VOLLSORTIMENT FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF BIS MAX. 2.800 m² GESCHOSSFLÄCHE BZW. BIS MAX. 2.000 m² VERKAUFSFLÄCHE / AUTOHAUS MIT SERVICEBETRIEB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)

- (-) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,54 GRUNDFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- TH 9,00 m TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
- FH 12,50 m FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)

- a ABWEICHENDE BAUWEISE (GEBÄUDE MIT GRENZABSTAND / GEBÄUDELÄNGE GRÖSSER 50 m)
- BAUGRENZE
- FD / GD FLACHDACH / GENEIGTES DACH

7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 ABS.1 NR.12, 14 UND ABS.6 BauGB)

- TRAFO

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 ABS.1 NR. 16 UND ABS.6 BauGB)

- GW ZONE IIIA TRINKWASSERSCHUTZZONE (WEITERE SCHUTZZONE III A) GILT FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICHS

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN

14. SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- ▼ EINFAHRT / EINFAHRT TG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- TG / St TIEFGARAGEN / STELLPLÄTZE (CARPORTS)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- LÄRMSCHUTZWAND
- GRENZE DES BEREICHES ZUR 1.ÄNDERUNG DES B-PLANES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I Seite 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1 193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2, 3 BauNVO)

1.1. Im Plangebiet ist gemäß § 11 sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

1.1.1. Zulässig sind großflächiger Einzelhandel/Supermarkt (Vollsortiment für den täglichen Bedarf) bis max. 2.800 qm Geschossfläche / max. 2.000 qm Verkaufsfläche und Autohaus mit Servicebetrieb.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16, 17 BauNVO)

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2. Staffelgeschosse sind unzulässig.

2.3. Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt und gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch Planeinschrieb vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Dachaußenhaut.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Absatz 1 Nr. 2, Nr. 4 BauGB)

3.1. BAUWEISE

3.1.1. Im Plangebiet ist gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

3.2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.2.1.1. Ein Vor- oder Zurücktreten von Baugrenzen von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der gegliederten Baukörperlänge bis maximal 1,00 m (Erker, Wintergärten, usw. als Holz, Glas- bzw. Metall-/Glasvorbauten im Anschluss an die Hauptgebäude) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig (§ 23 Absatz 2, 3 BauNVO). II-geschossige Treppenhausvorbauten sind bis max. 2,0 m zulässig.

3.2.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den im Plan dafür dargestellten Flächen zulässig.

3.2.3.2. Nebenanlagen, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

3.2.3.3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anordnung bzw. Abschirmung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen wird und ggf. eine höhere Versiegelung durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird.

3.2.3.4. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt zulässig.

3.2.3.5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Stellplätze, Zuwege und Zufahrten zu begrünen.

3.2.4. Für die Errichtung von Garagen ist ein Mindestmaß von 5,50 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten. Ausnahmen sind topographiebedingt zulässig.

4. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. BODENVERSIEGELUNG

4.1.1. Tiefgaragen müssen im Bereich der Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,80 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.

4.1.2. Die Befestigung von, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen.

4.1.3. Lediglich die notwendigen Zufahrten (max. 8,00 m Breite) und Fahrwege (max. 7,0 m Breite) dürfen befestigt werden, übrige Stellplätze und Hofflächen sind gemäß Punkt 4.1.2. auszuführen.

5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Vorhandener heimischer Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

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

5.3. Für die festgesetzte Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen sind Arten der Liste „Straßen- und Platzbäume" zu verwenden.

5.4. Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen sollen eine Größe von mind. 2,00 x 2,00 x 1,50 m haben, sie sind auch als durchgehende Pflanzstreifen zulässig, die Mindestabmessung muss hier 2,0 x 2,0 m/ Baum betragen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.

5.5. Anrechnung von Gehölzen (in Bezug auf Punkt 8.1.1. bzw. Punkt 8.1.2. Bauordnungsrecht)
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 – 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

5.6. Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,00 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze je 2,00 m Fassadenlänge.

5.7. Lärmschutzwände und Stützwände sind mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen.

5.8. Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden für die Emissionspegelbereiche immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

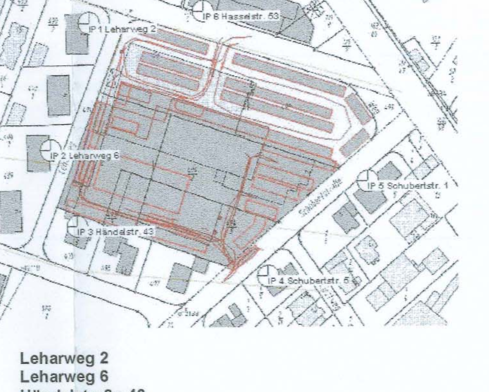
Die Anforderung ist erfüllt, wenn die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Beurteilungspegel an den dargestellten Immissionspunkten eingehalten werden.

Beurteilungspegel tagsüber durch den Verbrauchermarkt und durch das Autohaus mit Schallschutzmaßnahmen in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)						
Tages-Richtwert nach TA Lärm	55	55	55	55	55	60
Zusatzbelastung						
- Verbrauchermarkt	52,6	51,2	43,1	35,9	50,0	52,6
- Autohaus	46,2	53,4	54,4	53,9	42,1	36,1
- Summe	54	54	55	54	51	53

Mit den beschriebenen Schallschutzmaßnahmen wird der Tages-Richtwert an IP 3 gerade ausgeschöpft, an den anderen Immissionsorten wird der Tages-Richtwert dagegen um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Lage der Immissionspunkte (IP)



IP 1: Leharweg 2
IP 2: Leharweg 6
IP 3: Händelstraße 43
IP 4: Schubertstraße 5
IP 5: Schubertstraße 1
IP 6: Hasselstraße 53

6.2 Schallschutzmaßnahmen

Es werden zur Einhaltung der maßgebenden Richtwerte nach TA Lärm folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

6.2.1 Verbrauchermarkt:

6.2.1.1 In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf der Markt nicht angedient werden.

6.2.1.2 Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind mit glattem Asphalt zu befestigen, um dass Klappern beim Schieben der Einkaufswagen auf ein Minimum zu begrenzen.

6.2.1.3 Der Verladebereich des Marktes ist komplett einzuhausen und mit einem Rolltor (R'_w = 15 dB) zu versehen. Die Einhausung muss von innen schallabsorbierend verkleidet werden. Während des Betriebes der Kühlaggregate von LKW ist das Rolltor zu schließen.

6.2.1.4 Der Einkaufswagenstellplatz des Marktes ist bis auf eine Öffnung zum Rein- und Rausschieben der Einkaufswagen einzuhausen. Die Öffnung darf nicht unmittelbar zu den Wohngebäuden gerichtet sein. Zwischen Öffnung und Wohngebäude ist ggf. zur Pegelminderung ein Teil des Lebensmittelmarktes anzuordnen.

6.2.2 Autohaus:

6.2.2.1 Auch das Autohaus darf In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht angedient werden.

6.2.2.2 Die Tore der Werkstatt dürfen nur für die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge kurz geöffnet werden und sind in der übrigen Zeit geschlossen zu halten.

6.2.2.3 Dachluken oder sonstige Öffnungen im Bereich der Werkstatt (Fenster, Tore) sind während der Arbeiten stets geschlossen zu halten.

6.2.2.4 Die Tore der Waschhalle sowie der AU-Prüfhalle sind ebenfalls während des Waschvorganges bzw. Prüfungen geschlossen zu halten.

6.2.2.5 Zum Schutz der Nachbarn ist entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze auf der oberen Ebene mit dem Autohaus eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand (Absoluthöhe ca. 146 m über NN) zu errichten.

6.2.2.6 Die Tore und Dachluken in den Werkstatträumen sollten im Hinblick auf ein Vorhaltemaß nach DIN 4109 von 5 dB ein bewertetes Schalldämm-Maß von R_w von mindestens 20 dB aufweisen, dieser Wert ist mit Prüfzeugnis nachzuweisen.

6.2.2.7 Die Wände und das Dach der Werkstatträume müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_w von mindestens 35 dB aufweisen.

6.2.2.8 Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 25 m zum nächsten Immissionsort im WA in der Summe auf einen Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen" bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen" von

$$L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$$

zu begrenzen. Sie dürfen auch nicht einzeltonhaltig sein, um sicher zu stellen, dass der Nacht-Richtwerte für WA durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schallleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.

6.2.2.9 Tagsüber zwischen 06.00 und 22.00 Uhr dürfen die technischen Aggregate in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 25 m zum nächsten Immissionsort im WA in der Summe einen um 8 dB(A) höheren Schallleistungspegel von 78 dB(A) nicht überschreiten.

7. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEM. § 42 ABS. 3 HWG

7.1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung ist zulässig und erwünscht.
Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
Auf die Vorgaben der Stadtwerke Bad Soden am Taunus wird verwiesen.
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss so bemessen sein, dass gewährleistet ist das nicht mehr als 160l/sek dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 339) sowie § 81 Absatz 1 HBO vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

8. AUßENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Gilt nicht für Baudenkmale bzw. Ensembles, diese unterliegen der Beurteilung im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

8.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

8.1.1. Es sind nur Dächer/Dachneigungen gemäß gebietsbezogenem Planeinschrieb bzw. extensiv begrünte Flachdächer oder begrünte geneigte Dächer bis maximal 10° zulässig.

8.1.2. Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gemäß 8.1.3. auszuführen.

8.1.3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° von zulässigen Hauptgebäuden sind, mit Ausnahme der Wintergärten bzw. Glasdächern und Dachterrassen, zu begrünen. Der Anteil der Dachterrassen/ Glasdächer darf in seiner Summe 30% des Hauptdaches nicht überschreiten.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Garagen, Anbauten etc. sind sie grundsätzlich zulässig, sie sind ab 8,00 qm, mit Ausnahme der Wintergärten zu begrünen.

8.1.4. Die Dachgestaltung von Gebäuden hat einheitlich zu erfolgen, unterschiedliche Dachneigungen innerhalb eines Gebäudes sind unzulässig.

8.1.5. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind anzupassen.

8.1.6. Dachaufbauten sind nur als technisch notwendige Aufbauten (Aufzugüberfahrt/ Lüftungsanlagen etc. bis max. 3,50 m Höhe) zulässig. Sie sind in Material und Farbe des Gebäudes einzuhausen.

8.1.7. Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die Gesamtdachfensterfläche darf 30 % nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als drei Teilflächen gebildet werden dürfen.

8.1.8. Drempel sind bis maximal 0,50 m zulässig.

8.1.9. Die Dacheindeckung von geneigten Dächern ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten.

8.1.10. Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. einer Hausgruppe ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten, mit geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.

8.1.11. Antennen und Parabolspiegel sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist ausgeschlossen.

8.2. FASSADEN

8.2.1. Bei Ladennutzungen/ Ausstellungsräumen sind Schaufenster nur als stehende Formate zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 3,00 m nicht überschreiten, größere Schaufenster sind alle 3,00 m vertikal zu gliedern. Bei maximaler Breite muss die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenstern sind nicht zulässig.

8.2.2. Sockel sind bis maximal 0,50 m über Gelände zulässig.

8.3. ANLAGEN DER AUßENWERBUNG UND WARENAUTOMATEN

8.3.1. Für die nach HBO anzeige- und genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten ist abweichend von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich.

8.3.2. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Toren, Türmen und Schornsteinen, Balkonen, Fensterläden und Geländern.

8.3.3. Gebäude prägende, gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschnitten werden.

8.3.4. Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig.
Die Anbringung von Leuchtschriften auf 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 Hausfront oder der Umgebung eintritt.

8.3.5. Auslegeschilder dürfen bis 1,00 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Schildergröße selbst darf in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

8.3.6. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.

9. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

9.1. BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

9.1.1. Es sind mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 50 % der Grünfläche festgesetzt (ein Baum entspricht 20 qm, ein Strauch 2 qm).

9.1.2. Je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen und zu pflegen.

9.1.3. Abpflanzungen der Stellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Planeintrag mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für jeweils vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Bäume werden auf die Forderung nach 9.1.1 bzw. 9.1.2 angerechnet.

9.2. STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

9.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
Dies gilt nicht für Zufahrten gemäß Punkt 4.1.3.

9.3. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Zufahrten richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus bzw. nach Punkt 4.1.3.

9.4. EINFRIEDUNGEN

9.4.1. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen nur in Form von Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis maximal 1,20 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,40 m Höhe; Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig. Massive Grundstückseinfassungen und Stützmauern sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.
Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen ab 1,50 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,20 m Höhe) bleibt unberührt. Dies gilt nicht im Bereich von Lärmschutzmaßnahmen. In begründeten Ausnahmen kann hiervon, bei geringen Teilstrecken abgewichen werden.

9.4.2. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen
- durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- geschnittenen Hecken

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.

9.5. STÜTZMAUERN

9.5.1. Topographiebedingte Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis 0,20 m über gewachsenem Gelände, bzw. über Straßenniveau zulässig. Entlang der Schubertstrasse sind sie bei einem Mindestabstand von 2,0 m zur öffentlichen Fläche der intensiv zu begrünen ist bis maximal 4,0 m zulässig und dauerhaft zu bepflanzen.

9.5.2. Topographiebedingte Stützmauern zur Abfangung von Stellplätzen und Garagen innerhalb privater Flächen sind dauerhaft zu bepflanzen.

9.6. ABFALL-, RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER, KOMPOSTBEHÄLTER

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag sind die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind unzulässig.

10. ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE

Gemäß § 6 Absatz 11 HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang.

11. HINWEISE
(Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 6 BauGB)

11.1. Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet (weitere Schutzzone III A) der Tiefbrunnen I bis III der Stadtwerke Bad Soden am Taunus - Wasserwerk Sulzbacher Straße. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

11.2. Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus (Stellplatzsatzung) ist zu beachten, (hiervon abweichende Festsetzung im B-Plan haben Vorrang).

11.3. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagenverordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

11.4. In tieferliegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen vorzusehen.

11.5. Die Grundwasserabsenkung ist nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 71 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig.

11.6. Bei den geplanten Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gemäß Hess. Nachbarrecht zu achten.

11.7. Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.

11.8. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger, insbesondere die NRM-Norm die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und – anlagen dienen, zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
Die Norm kann unter der E-Mailadresse WWW.NRM-NETZ-DIENSTE.DE/-NETZAUSKUNFT als PDF - Datei herunter geladen werden.

11.9. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (Abteilung archäologische Denkmalpflege) zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

11.10. 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.
Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist (laut § 3 a HAbfAG – Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt) auch sämtlicher unbelasteter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten.

11.11. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.

11.12. Eingehende und gründliche Beratung über individuelle Sicherungsmaßnahmen und Sicherheitseinrichtungen erfolgen kostenlos bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen (Wiesbaden).

11.13. Der öffentlichen Entwässerung des Plangebietes darf aus dem Sondergebiet jeweils nur ein Abfluss von 160 l/s zugeführt werden.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides in Sorten
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus in Sorten
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Edelkastanie	-	Castanea sativa
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior in Sorten
Walnuß	-	Juglans regia
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata in Sorten
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos in Sorten
Bergulme	-	Ulmus glabra
alle hochstämmigen Obstbäume		

Straßen- und Platzbäume

Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'
" "	-	" " " 'Columnare'
Esche	-	Fraxinus excelsior 'Atlas'
" "	-	" " " " 'Diversifolia'
" "	-	" " " " 'Westhof's Glorie'
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata 'Erecta'
" "	-	" " " 'Greenspire'
" "	-	" " " 'Rancho'

Sträucher

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

Heckenpflanzen

laubabwerfend

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

immergrün

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Immergrüner Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Eibe	-	Taxus baccata

Fassadenbegrünung

Strahlengriffel	-	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	-	Campsis radicans
Waldrebe in Sorten	-	Clematis spec.
Spindelstrauch	-	Euonymus fortunei
Efeu	-	Hedera helix od. hibernica
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Geißblatt in Arten	-	Lonicera spec.
Wilder Wein	-	Partenocissus quinquefolia und
	-	tricuspidata 'Veitchii'
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Kletterrose	-	Rosa spec.
Wisterie	-	Wisteria sinensis

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

ROG
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.03.2009 (BGBl. I S. 634)

HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

HENATG
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792, 796) und Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851, 854)

HGO
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)

HWG
Hessisches Wassergesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)

VERFAHRENSVERMERKE

Entworfen und bearbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 d. G vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der PlanzV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58) von Stadt- und Objektplan, Horrer, Stadtplaner und Architekten / G. Rademacher, Landschaftsarchitekt

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — N. Altenkamp, Bürgermeister: ……

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 20.06.2001

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch die Bad Sodener Zeitung am 25.07.2001

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 02.12.2004

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 21.09.05 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.11.2005 in der Zeit vom 21.11.2005 bis 23.12.2005

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2006

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Der Bebauungsplan ist gem. §10 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich in der Bad Sodener Zeitung am 31.05.2006 bekanntgemacht worden.

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Durchführung des 1. Änderung gem. § 13a BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 29.11.2006 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2007 und die frühzeitige Beteiligung gem. §3(1) und §4(1) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 21.03.2007 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2007 in der Zeit vom 16.04.2007 bis einschl. 16.05.2007

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 02.09.2009 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.10.2009 im Amtsblatt der Stadt Bad Soden a.Ts. in der Zeit vom 19.10.2009 bis einschl. 20.11.2009

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 20.01.2010

Bad Soden am Taunus, 11. MRZ. 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

Der Bebauungsplan (1.Änderung) ist gem. § 10 (3) BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich im Amstblatt der Stadt Bad Soden a.Ts. am 12. MAI 2010 bekanntgemacht worden.

Bad Soden am Taunus, 14. MAI 2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: ……

1. ÄNDERUNG GEM. § 13a BauGB DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 " SÜDLICH DER HASSELSTRASSE " STADT BAD SODEN AM TAUNUS

M. 1:500

0 10 20 30 40 50 60 70 80m

DIPL.-ING. GÜNTER RADEMACHER
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ZUM QUELLENPARK 45, 65812 BAD SODEN AM TAUNUS TEL. 06196 /218 25

STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER DIPL.- ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ZUM QUELLENPARK 10 * 65812 BAD SODEN AM TS.
TEL.: 06196/65 201-10 * FAX: -19 * reiner.horrer@stadt-objektplan.de

SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BauGB AM 20.01.2010