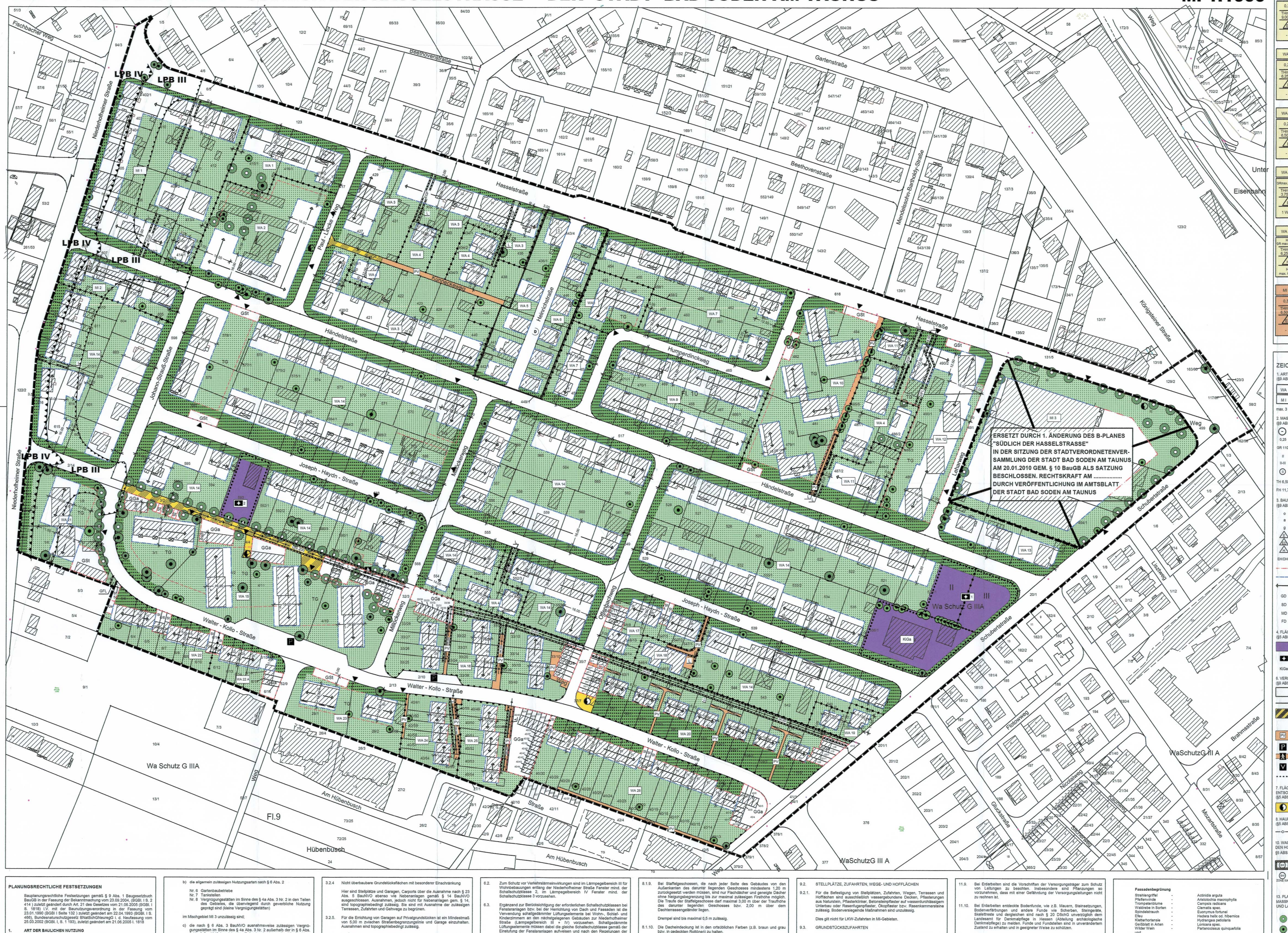
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SÜDLICH DER HASSELSTRASSE" DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS

M. 1:1000



Gebiet	Vollgeschosse	GRZ / GR	GFZ	THmax	FHmax	Haustyp	Bauweise	Wohnungen	Dach
WA 1	II-III+D	0,30	–	9,00 m	14,50 m	ED	o	-	SD/FD
WA 2	III+D	0,30	–	9,00 m	14,50 m	E	o	-	SD 30°-42°
WA 3	(II+D)	0,30	–	6,50 m	11,75 m	ED	o	-	GD 30°-42°
WA 4	I+D	GR 150 m²	–	3,75 m	7,00 m	E	o	1 WE	FD / GD max. 36°
WA 5	(II+D)	GR 140 m²	–	THmax -	FHmax -	E	o	max. 2 WE	SD / MD
WA 6	(II+D)	GR 110m²	–	THmax -	FHmax -	E	o	max. 2 WE	SD / MD
WA 7	II+D	0,27	–	6,25 m	11,50 m	E	o	-	SD 30°-42°
WA 8	II+D	0,30	–	6,25 m	11,50 m	ED	o	-	SD 30°-42°
WA 9	II+D	0,30	–	6,50 m	11,75 m	ED	o	-	GD 30°-42°
WA 10	III+D	0,25	–	9,00 m	14,50 m	ED	o	-	SD 38°-42°
WA 11	II+D	0,25	–	9,00 m	15,00 m	ED	o	-	SD 30°-45°
WA 12	III+D	0,25	–	9,00 m	12,75 m	E	o	-	SD 30°
WA 13	II+D	0,25	–	6,50 m	11,75 m	E	o	-	SD 30°-42°
WA 14	II+D	0,25	–	6,50 m	12,50 m	E	o	max. 3 WE	GD 30°-42°
WA 15	IV+D	0,25	–	11,75 m	15,50 m	ED	o	max.16 WE/EH max.8 WE/DHH	SD max. 30°
WA 16	(II+D)	Gesamt GR max.884m²	–	6,25 m	11,25 m	H	o	H max. 5 WE	SD 45°
WA 17	II+D	Gesamt GR max.560m	–	6,25 m	11,25 m	H	o	max. 3 WE/H	SD 30°
WA 18	I	GR 140m²	–	3,75 m	FHmax –	ED	o	1 WE / DDH	FD
WA 19	I+D	GRmax.100 m	–	3,75 m	7,00 m	E	o	1 WE	FD/GD 30°-42°
WA 20	(II+D)	GR 130 m²/EH GR 65 m²/DHH	–	6,25 m	11,25 m	ED	o	max.2 WE/EH 1 WE/DHH	SD 30°
WA 21	III+D	0,25	–	9,00 m	12,50 m	ED	o	max.20 WE/EH max.10 WE/DHH	max. 30°
WA 22	(II+D)	H GR max.240 m²	–	6,25 m	9,00 m	H	a	H max. 4 WE	SD 30°
WA 22 A	(II+D)	H GR max.320 m²	–	6,25 m	9,00 m	H	a	max. 4 WE	SD 30°
WA 23	II-III+D	0,21	–	9,00 m	12,50 m	E	o	max. 9 WE	SD 30°
WA 24	(II+D)	H GR max.360m	–	6,25 m	9,00 m	H	o	H max. 6 WE	SD 30°
WA 25	(II+D)	H GR max.390m	–	6,25 m	9,00 m	H	o	H max. 6 WE	SD 30°
WA 26	(II+D)	H GR max.520 m²	–	6,25 m	9,00	H	g	H max. 8 WE	SD 30°
Kirche 1	II-III+D	–	–	THmax II=6,25 m III=9,00 m	12,50 m	E	o	max. 5 WE u. 3 Appartements	FD/SD 30°-42°
Kirche 2	II+D	–	–	6,50 m	12,50 m	E	o	–	FD/SD 30°-42°
KiGa	I	–	–	3,75 m	FHmax -	E	o	–	FD
MI 1	II+D	0,30	–	6,50 m	12,50 m	ED	o	-	SD 30°-45°
MI 2	II+D	0,4	–	6,50 m	11,50 m	ED	o	-	GD 30°-42°
MI 3 (durchgestrichen)	II-III+D	0,3	–	9,70 m	15,00 m			-	FD/SD

Durch 1.Änderung außer Kraft gesetzt! Dies gilt auch für die Textfestsetzungen zum MI 3

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- WA – ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI – MISCHGEBIETE
- max. 3 WE – BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)
- (–) – GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,25 – GRUNDFLÄCHENZAHL
- GR 110 m² – GRUNDFLÄCHE
- II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- II-III – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS
- (II) – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- TH 6,50 m – TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
- FH 11,75 m – FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)
- o – OFFENE BAUWEISE
- a – ABWEICHENDE BAUWEISE
- g – GESCHLOSSENE BAUWEISE
- E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED – NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H – NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- EH/DHH/H – EINZELHAUS/DOPPELHAUS/HAUSGRUPPE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG
- GD – GENEIGTES DACH
- SD – SATTELDACH
- MD – MANSARDDACH
- FD – FLACHDACH

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§5 ABS.2 NR.2, §9 ABS.5 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KiGa – KINDERGARTEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG:
- PV – PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
- P – ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSS- UND RADWEG ÖFFENTLICH
- V – VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (FUSSWEG U. FAHRBEREICH, ÖFFENTLICHES PARKEN)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§5 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.12, 14 UND ABS.6 BauGB)
- TRAFO

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§5 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.13 UND ABS.6 BauGB)
- UNTERIRDISCH

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§5 ABS.2 NR.7 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR: 16 UND ABS.6 BauGB)
- GW – UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- GW ZONE IIIA – WASSERSCHUTZZONE 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
- ERHALT VON BÄUMEN

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§5 ABS.4, §9 ABS.6 BauGB)
- D – EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- D – UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

14. SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- EINFAHRT TG
- TG – TIEFGARAGEN
- St – STELLPLÄTZE/CARPORTS
- GSt – GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- Ga – GARAGEN
- GGa – GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- L – LEITUNGSRECHT
- GFL – GEH,- FAHR- UND LEITUNGSRECHT
- EGF – EINGESCHRÄNKTER GEH- UND FAHRRECHT
- NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISIONSSCHUTZGESETZES (§ 5 ABS. 2 NR.6 U. ABS. 4 BauGB, § 9 ABS. 1 NR.24 U. ABS.6 BauGB)
- LÄRMPEGELBEREICH (LPG) III
- LÄRMPEGELBEREICH (LPB) IV
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIT BESONDERER EINSCHRÄNKUNG
- BESTANDSSCHUTZ (NACHRICHTLICH)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Entworfen und bearbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) 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, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 20.06.2001
Bad Soden am Taunus, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch die Bad Sodener Zeitung am 25.07.2001
Bad Soden am Taunus, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 02.12.2004
Bad Soden am Taunus, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

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, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2006
Bad Soden am Taunus, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

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, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus vom 01.10.2008 und ortsübliche Bekanntmachung in der Bad Sodener Zeitung am 22.10.2008
Bad Soden am Taunus, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach 13a BauGB und der öffentlichen Auslegung aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 21.01.2009 nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Soden am Taunus am20.05.2009 in der Zeit vom 02.06.2009 bis einschließlich 02.07.2009
Bad Soden am Taunus, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2009
Bad Soden am Taunus, 09. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Der Bebauungsplan (2. Änderung) ist gem. § 10 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Bad Soden amTaunus am 11.11.2009 bekanntgemacht worden.
Bad Soden am Taunus, 12. NOV. 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

(Siegel: STADT BAD SODEN AM TAUNUS 14)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2 414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) 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 BNatSchGNeuregG i. d. Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1 193), zuletzt geändert am 21.06.2005 I. 1818

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

1.1. IM PLANGEBIET SIND GEMÄß § 4 BauNVO ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) UND GEMÄß § 6 BauNVO MISCHGEBIETE (MI) FESTGESETZT.

1.1.1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3, WA 7 bis WA 9 und WA 13 wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2
Nr. 3 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
unzulässig sind;

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 14 bis WA 17 wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2,
Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke
unzulässig sind;

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen der Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.3. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 6, WA 10 bis WA 12, WA 15 bis WA 16 und WA 18 bis WA 26 wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
unzulässig sind;

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen der Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.4. Weitere Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO)

1.1.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6, WA 10 bis WA 12, WA 15 bis WA 16 und WA 18 bis WA 26 wird die max. Nutzfläche für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf 80 qm beschränkt.

1.1.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur in Erd- oder Untergeschossen zulässig.

1.1.4.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.1.5. Festsetzungen für Mischgebiete
Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2
Nr. 2 Geschäft- und Bürogebäude
Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (kleine Vergnügungsstätten)
in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 unzulässig sind;

b) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (kleine Vergnügungsstätten)
im Mischgebiet MI 3 unzulässig sind;

c) die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes aller Mischgebiete nicht zugelassen werden.

1.1.6. Weitere Festsetzungen für Mischgebiete (§§ 4 Abs. 4 und 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

1.1.6.1 Im MI 1 und MI 2 oberhalb des 2. Geschosses sind ausschließlich Wohnungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässig, im Gebiet MI 3 in den Erdgeschossen der baulichen Anlagen sind keine Wohnungen zulässig.

1.1.6.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Geschossfläche von 1200 qm nicht überschreiten.

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

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

2.2. Über dem zulässigen Vollgeschoss ist durch Dachausbau bzw. Staffelgeschoss nur ein weiteres Geschoss (nicht Vollgeschoss) zulässig, dies gilt nicht bei Grenzbebauung an vorhandene Gebäude, die sich ansonsten in die zulässige Geschossigkeit einfügen. In den Teilgebieten WA 4 und WA 18 sind Staffelgeschosse 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 in allen Teilgebieten 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 ABS. 1 NR. 2 UND NR. 4 BAUGB)

3.1. BAUWEISE

3.1.1. Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO offene, geschlossene und gemäß Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

3.1.2. Bei abweichender Bebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO können die seitlichen Grenzabstände zu den Hauptbaukörpern nur mit eingeschossigen Garagen gemäß § 12 BauNVO an den hierfür ausgewiesenen Flächen geschlossen werden. Werden die Garagen nicht auf die Grenze gebaut, so ist der Grenzabstand einzuhalten.

3.2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

3.2.2. Ein Vor- oder Zurücktreten von Baulinien und Baugrenzen von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der gegliederten Baukörperlänge bis. max. 1,00 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten usw. als Holz, Glas- bzw. Metall-/Glasvorbauten im Anschluss an die Hauptgebäude) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO). Dies gilt nicht in den nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung.

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 Stellplätze und Garagen können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn durch die Anordnung bzw. durch Abschirmung eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgeschlossen wird und ggf. eine höhere Versiegelung durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird.

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

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

3.2.3.5 In den Mischgebieten (MI) sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt zulässig. In allen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tiefgaragen nur auf den im Plan dafür dargestellten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

3.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung
Hier sind Stellplätze und Garagen, Carports über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ebenso wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen, jedoch nicht für Nebenanlagen gem. § 14, sind topographiebedingt zulässig. Sie sind mit Ausnahme der zulässigen Terrassen, Zufahrten und Gehwege zu begrünen.

3.2.5. Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmaß von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten. Ausnahmen sind topographiebedingt zulässig.

3.2.6 Im Übrigen richten sich Grundstückszufahrten nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

3.3. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich solcher mit besonderer Einschränkung) bzw. privaten Erschließungsflächen mit Geh (G)-, Fahr (F)- und Leitungsrechten (L), wie nachfolgend gegliedert zu belasten sind:
- L – Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Ver- und Entsorgungsträger
- EGF – Eingeschränkte Geh-, und Fahrrechte zugunsten rückwärtiger Anlieger.

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

4.1. BODENVERSIEGELUNG

4.1.1. Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,8 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.

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

5.0 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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

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

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

5.4. Für die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen sind Arten der Liste „Straßen- und Platzbäume" zu verwenden.

5.5. Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen sollen eine Größe von mind. 2,0 x 2,0 x 1,5 m haben. die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.

5.6. 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

5.7. Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,00 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,00 m Fassadenlänge.

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

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

6.1 Bei Gebäuden sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereiche III und IV) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile (Wände einschl. Fenster) auf den zur Niederhofheimer Straße orientierten Fassaden (nicht für das Dachgeschoss) beträgt im Lärmpegelbereich III 35dB, im Lärmpegelbereich IV 40dB. Zur Bestimmung der Schalldämmmasse wird auf DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, verwiesen. Es wurde im Lärmpegelbereichen III bis IV von einem 20 - 50%igen Fensteranteil ausgegangen.

6.2. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind im Lärmpegelbereich III für Wohnbebauungen entlang der Niederhofheimer Straße Fenster mind. der Schallschutzklasse 2, im Lärmpegelbereich IV Fenster mind. der Schallschutzklasse 3 vorzusehen.

6.3. Ergänzend zur Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzklassen bei Fensteranlagen bzw. bei der Herrichtung von Dach und Fassaden ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an den nächstgelegenen Gebäuden zur Niederhofheimer Straße (Lärmpegelbereich III + IV) vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungselemente müssen dabei die gleiche Schallschutzklasse gemäß der Einstufung der Fensteranlagen aufweisen und nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 ausgelegt werden.

6.4. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III + IV kann bei geeignetem Nachweis geringerer Schallwerte auf die aus Punkt 6.1 resultierenden Anforderungen an bauliche Anlagen in diesem Bereich verzichtet werden.

6.5. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten dürfen die Anforderungen ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10dB gemindert werden.

7. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEM. § 51 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 oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes 138 zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) oder Gartenbewässerung ist zulässig und erwünscht.
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

7.2. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Nieder-schlagswasser von Dachflächen zugeführt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 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 Abs. 1 HBO vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)

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. In allen Gebieten sind nur Dächer/Dachneigungen gemäß gebietsbezogenem Planeinschrieb bzw. extensiv begrünte Flachdächer oder begrünte geneigte Dächer bis max. 10° zulässig.

8.1.2. Im Mischgebiet (MI 3) sind zudem funktional bedingte Sheddächer, die mit einer Attika verblendet werden, zulässig.

8.1.3. Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gemäß 7.1.4. auszuführen.

8.1.4. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° von zulässigen Hauptgebäude sind, mit Ausnahme der Wintergärten, zu begrünen.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Garagen, Anbauten etc. sind sie grundsätzlich zulässig, sie sind ab 8,00 qm, mit Ausnahme der Wintergärten, zu begrünen.

8.1.5. Die Dachgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen hat je Gestaltungsgruppe einheitlich zu erfolgen. Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe sind unzulässig.

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

8.1.7. Dachaufbauten sind in allen Gebieten als stehende Giebel-, Walm-, Schlepp- und Rundgauben, oder als Zwerchgiebel zulässig. Fenster in Gauben sind nur als quadratische oder stehende Formate zulässig, sie sind je Gebäude einheitlich zu halten.

8.1.8. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m, in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/Einschnitt muss mindestens 2,00 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschossecke bis Oberkante First) entspricht.
Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die Gesamtdachfensterfläche darf 30 % nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als 3 Teilflächen gebildet werden dürfen.

8.1.9. Bei Staffelgeschossen, die nach jeder Seite des Gebäudes von den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,20 m zurückgesetzt werden müssen, sind nur Flachdächer und geneigte Dächer ohne Neigungsbegrenzung bis zur maximal zulässigen Firsthöhe möglich. Die Traufe der Staffelgeschosse darf maximal 3,00 m über der Traufhöhe des darunter liegenden Geschosses bzw. 2,00 m über dem Dachterrassengeländer liegen.
Drempel sind bis maximal 0,5 m zulässig.

8.1.10. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (z.B. braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten.

8.1.11. 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.

8.1.12. 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. Fassaden, deren Gesamtlänge mehr als 20 m beträgt, sind nach längstens 16 m mit einem Gebäudevor- oder Rücksprung von mindestens 0,5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen. Im MI sind Gebäudevor- oder Rücksprünge nach längstens 25 m von mindestens 0,5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.

8.2.2. Schaufenster:
In Gebietsteilen, in denen Ladennutzungen zulässig sind, sind Schaufenster nur in den Erdgeschossen als stehende Formate zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2,00 m nicht überschreiten. Bei maximaler Breite muss die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenstern sind nicht zulässig.

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

8.3. ANLAGEN DER AUßENWERBUNG UND WARENAUTOMATEN

8.3.1. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

8.3.3. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und 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, auf Scheiben und Schaukästen.

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

8.3.5. 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.

8.3.6. 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 soll in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

8.3.7. 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 60 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 qm, 1 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. In den Allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen maximal 25 qm der Grundstücksfreiflächen als Zufahrten/Wege zu befestigen. Die übrigen Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laub- bzw. Obstbäume werden auf die Forderung nach Punkt 9.1.1. angerechnet.

9.1.4. Abpflanzungen der Stellplätze
Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

9.2. STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

9.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen 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 LKW-Zufahrten in MI-Gebieten.

9.3. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN
Zufahrten richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

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.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 10 bis 12, WA 15 und im MI 3 sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen bauliche Einfriedungen ab 1,50 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,20 m Höhe) bleibt unberührt.

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. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, bergseits bis 0,20 m über gewachsenem Gelände, jedoch maximal 1,20 m über Straße, talseits bis 0,20 m über Straßenniveau zulässig.

9.5.2. Topographiebedingte Stützmauern zur Abfangung von Terrassenflächen bzw. Stellplätzen und Garagen über 1,20 m sind nur in abgetreppter Form zulässig, wobei ein Höhenversprung maximal 1,50 m sein darf. Der Versatz beträgt horizontal mindestens 0,50 m und ist dauerhaft zu bepflanzen.

9.6. SICHTSCHUTZWÄNDE
Sichtschutzwände können, mit dem Gebäude in Verbindung stehend, aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis max. 2,00 m Höhe und 4,00 m Länge zugelassen werden. Dies gilt nicht in den nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung. Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe.

9.7. 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 ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind unzulässig.

10. ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE
Gemäß § 6 Abs. 13 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 Abs. 6 BauGB)

11.1. Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

11.2. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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

11.4. 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.

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

11.6. Die Grundwasserabsenkung ist nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 19 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig.

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

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

11.9. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

11.10. 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.

11.11. 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 (lt. § 3a HAbfAG – Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt) auch sämtlicher unbelasteter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten.

11.12. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.

11.13. Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim Schulungszentrum Regenwassernutzung Kefenrod bzw. bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e.V. Darmstadt erfragt werden.

11.14 Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

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

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 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz 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, BGBl. III 213-1-6)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1746)

ROG
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1379)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 Gesetz vom 21.06.2005 I. 1818

HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

HENATG:
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.05.2005 GVBl. I S. 305)

HGO
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I S. 229), in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)

HWG
Hessisches Wassergesetz vom 06. Mai 2005 GVBl. I S 305, verkündet am 12. Mai 2005

RECHTSGRUNDLAGEN (2.Änderung)

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)

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 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 2 Satz 2 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

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) und Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)

HWG
Hessisches Wassergesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)

2. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 1 "SÜDLICH DER HASSELSTRASSE" GEM. §13a BauGB STADT BAD SODEN AM TAUNUS
Durch das Büro spmk Architekten M. Köhler

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

M. 1:1000

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: 06196/65 201-19 reiner.horrer@stadt-objektplan.de

SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BauGB am 04.11.2009