



ZEICHENERKLÄRUNG
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
KIgA KINDERGARTEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIPLÄNEN
ARTENVERWENDUNGSLISTE

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. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i.V. mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

5.2 Aufschüttungen, Abragungen 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 Anrechnung von Gehölzen
- 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 1 Pflanze je 2,00 m Fassadenlänge.
5.7 Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIPLÄNEN
7.1 BEGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
7.1.1 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).
7.1.2 Je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbäum (auch hoch-stämmiger Obstbaum) zu pflanzen und zu pflegen.
7.1.3 Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
7.2 STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN
7.2.1 Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasengrunderpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
7.3 EINFRIEDUNGEN
7.3.1 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 Grundstückeinfassungen und Stützmauern sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.
7.3.2 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
- geschlitzten Hecken
Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.
7.4 STÜTZMAUERN
7.4.1 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, bergseitig bis 0,20 m über gewachsenem Gelände, jedoch maximal 1,20 m über Straße, talseitig bis 0,20 m über Straßenniveau zulässig.
7.4.2 Topographiebedingte Stützmauern zur Abfangung von Terrassenflächen bzw. Stellplätzen und Garagen über 1,20 m sind nur in abgetrepter Form zulässig, wobei ein Höhenversprung maximal 1,50 m sein darf. Der Versatz beträgt horizontal mindestens 0,50 m und ist dauerhaft zu bepflanzen.
7.5 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, Elernit, Glas und ähnliche Stoffe.
7.6 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.

8.2 Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.
8.3 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 Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
8.4 In tiefer liegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen vorzusehen.
8.5 Die Grundwasserabsenkung ist nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 19 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig.
8.6 Bei den geplanten Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gemäß Hess. Nachbarrecht zu achten.
8.7 Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.
8.8 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.
8.9 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DtschG 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.
8.10 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 (lt. § 3a HbAFAG – Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt) auch sämtlicher unbelebter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten.
8.11 Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen. Es wird auf die gültige Abwasserbeseitigungssatzung hingewiesen.
8.12 Die erforderlichen Wassersammelsysteme sind nach den Bestimmungen der gültigen Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus herzustellen und zu betreiben.
8.13 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.
8.14 Eingehende und gründliche Beratung über individuelle Sicherungsmaßnahmen und Sicherungseinrichtungen erfolgen kostenlos bei der Kriminalpolizei Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen (Wiesbaden).
8.15 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.

8.16 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.17 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.18 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.19 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.20 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.21 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.22 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.23 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.24 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.
8.25 Die Überbauung von vorhandenen Leitungstrassen ist unzulässig. Bei geplanten Bauvorhaben sind Bestandsunterlagen bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen.

RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
(Anmerkung: Die Bestandteile der letzten Änderung treten zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft, die frühesten Bestandteile zum 20.06.2013, die spätesten Bestandteile zum 20.12.2013.)
BauNVO
BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
(Anmerkung: Die Bestandteile der letzten Änderung treten zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft, die frühesten Bestandteile zum 20.06.2013, die spätesten Bestandteile zum 20.12.2013.)
PlanZV
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
ROG
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
HAGBNatSchG
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.10.2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
(Das HAGBNatSchG ersetzt das vorherige HENatG.)
HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
HGO
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. S. 218)
WHG
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 100 und Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Haselstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus vom 25.01.2012 und ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Soden am Taunus am 01.02.2012
Bad Soden am Taunus, 22.05.2014
Norbert Altenkamp
Bürgermeister
Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. den §§ 3(2) und 4(2) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 25.01.2012 nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bad Soden am Taunus am 01.02.2012, ausgelegt in der Zeit vom 09.02.2012 bis einschließlich 09.03.2012
Bad Soden am Taunus, 22.05.2014
Norbert Altenkamp
Bürgermeister
Erneute Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 29.01.2014 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 31.01.2014, ausgelegt vom 17.02.2014 bis einschließlich 17.03.2014
Bad Soden am Taunus, 22.05.2014
Norbert Altenkamp
Bürgermeister
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus am 21.05.2014
Bad Soden am Taunus, 22.05.2014
Norbert Altenkamp
Bürgermeister
Der Bebauungsplan (3. Änderung) wurde gem. § 10 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich am 30.05.2014 bekanntgemacht und somit am 31.05.2014 rechtskräftig.
Bad Soden am Taunus, 02.06.2014
Norbert Altenkamp
Bürgermeister
3. ÄNDERUNG GEM. § 13 BauGB
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
" SÜDLICH DER HASSELSTRASSE "
STADT BAD SODEN AM TAUNUS
M. 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
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.horror@stadt-objektplan.de
STAND DES KATASTERS: DEZEMBER 2013