BAD SODEN
AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 M. 1:1000
FÜR DAS GEBIET DACHBERG (SÜDHANG)

BEARBEITET GEMÄSS BUNDESBAUGESETZ V. 23. 6.1960 NEU V. 1.1.1977
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG V. 26.11.1968 NEU V. 1.10.1977
UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG V. 19.1.1965

STADTBAUAMT 6232 BAD SODEN a. TAUNUS
IM NOVEMBER 1976
ÜBERARB. IM MAI 1978 Bauamtsleiter

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER DARGESTELLTEN GRENZEN MIT DEM LIEG. KATASTERAMT WIRD BESCHEINIGT (EINSCHL. D. FLURSTÜCKSNUMMERN)
Katasterstand Juni 1976.
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
KATASTERAMT FFM - HÖCHST
DEN 27. Oktober 1978 Vermessungsdirektor

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLÄNEN DER NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 1. JUNI 1978 BIS 3. JULI 1978

BAD SODEN
DEN 20.10.1978 Bürgermeister Stadtrat

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19. SEPT. 1978

BAD SODEN
DEN 20.10.1978 Bürgermeister Stadtrat

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigt
mit den Auflagen
der Vfg. vom 22. März 1979
AZ V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 22. März 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE IM ____ IN DER ZEIT VOM ____ BIS ____ ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE AUSLEGUNG IST AM ____ ORTSÜBLICH DURCH ____ BEKANNTGEMACHT WORDEN.
BAD SODEN
DEN ____ 19 ____ Bürgermeister Stadtrat

Rechtskräftig am 16.8.79

DIESER PLAN IST GRUNDLAGE ZUM SATZUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 19.9.1978 BAD SODEN

1 ALLGEMEIN

MASSANGABEN
- ALLE EINGETRAGENEN MASSE IN METER
- GEMARKUNGSGRENZE (+ GLZ. GRENZE DES RAUML. GELTUNGSBEREICHES)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES (BEZW. BLATTRAND) — MASSANGABE FÜR DIE INNERE KANTE
- ALTER GELTUNGSBEREICH
- BAULINIE (ANBAU IST ZWINGEND)
- BAUGRENZE — MASSANGABE JEWEILS F. DIE AUSSENKANTE, WENN OHNE MASSANGABE, DANN IST DIE VORHANDENE GEBÄUDEFLUCHT BZW. GRUNDSTÜCKSGRENZE ODER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MASSGEBEND
- STRASSEN-BEGRENZUNGS-LINIE — U. BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- SICHTLINIEN BEI STRASSEN-EINMÜNDUNG — INNERHALB DIESER LINIEN DARF KEIN SICHTBE-HINDERNDER GEGENSTAND ÜBER 0,90 m HÖHE VORHANDEN SEIN. AUSGENOMMEN EINZELNE BÄUME, DEREN ÄSTE ÜBER 2,00 m BEGINNEN
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE — BEZUGSPUNKT FÜR DIE VERMASZUNG
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (NICHT VERBINDLICH)
- VORHANDENES BAUWERK MIT FIRST-RICHTUNG
- GESCHÜTZTES BAUWERK
- GEPLANTES BAUWERK (ANGEGEBENE FIRST-RICHTUNG ZWINGEND)
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN — ST = STELLPLÄTZE GST = GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE
- GEPLANTE GARAGEN
- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BES. BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE
- RECHTER WINKEL = 90°
- TREPPEN SCHEMATISCH

2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEISPIEL: WA | II | O | 0.4 | 1.0

BEISPIEL:
- WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- III = GESCHOSSZAHL
- O = OFFENE BAUWEISE
- 0.4 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 1.0 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BEI INDUSTRIEGEBIETEN HIER BAUMASSENZAHL (BMZ)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, ZB VON BAUGEBIETEN OD. ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

- WS — KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD — DORFGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- MK — KERNGEBIET
- GE — GEWERBEGEBIET
- GI — INDUSTRIEGEBIET
- SW — WOCHENENDHAUSGEBIET
- SO — SONDERGEBIET

DIE BAUGEBIETE SIND HIER MIT / OHNE SCHRÄFF. DARGESTELLT

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE = RÖMISCHE ZIFFER
- a) ALS HÖCHSTGRENZE ZB III
- b) ZWINGEND ZB (III)
- c) MINDESTENS BIS HÖCHSTENS ZB III-IV

BAUWEISE
- O — OFFENE BAUWEISE
- OFFENE BAUWEISE — NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- GH — NUR GARTENHOFHÄUSER ZUGELASSEN

BAUNIVEAU: DIE GEBÄUDE SIND SOWEIT IM PLAN VORGESEHEN, UNMITTELBAR ANEINANDER BZW. AN DER GRENZE ZU BAUEN. FALLS EIN HAUS NICHT DIE VORGESEHENE GESAMTBREITE (ODER -TIEFE AUFWEIST, IST DIE FÜLLUNG ZUM NACHBARGEBÄUDE ENTLANG DER BAULINIE DURCH EINE MINDESTENS 2m HOHE MAUER HERZUSTELLEN, DIE IN AUFBAU UND MATERIAL UND FARBE GENAU DER FASSADE KONSTRUKTIV ENTSPRECHEN MUSS. EBENSO IST MIT ALLEN MIT »x« BEZEICHNETEN STRECKEN ZU VERFAHREN.

3 BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (FFG)

FLÄCHEN OD. BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

DAVON FÜR
- VERWALTUNGSGEBÄUDE
- SCHULE
- KRANKENHAUS
- THEATER
- JUGENDHEIM ODER JUGENDHERBERGE
- POST
- KIRCHE
- HALLENBAD
- KINDERGARTEN ODER KINDERTAGESSTÄTTE
- SCHUTZRAUM
- FEUERWEHR

4 VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFF.
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN PRIV.
- ÖFF. PARKFLÄCHEN
- ÖFF. FUSSWEGFLÄCHEN
- PRIVATE FUSSWEGFLÄCHEN

5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER OD. FESTEN ABFALLSTOFFEN

FLÄCHEN OD. BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN OD. FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER OD. FESTEN ABFALLSTOFFEN

DAVON FÜR
- ELEKTRIZITÄTSWERK
- GASWERK
- WASSERBEHÄLTER
- UMFORMERSTATION
- PUMPWERK
- MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
- FERNHEIZWERK
- WASSERWERK
- UMSPANNWERK
- BRUNNEN
- KLÄRANLAGE

6 FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

7 GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- DAUERKLEINGÄRTEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

DAVON FÜR
- PARKANLAGE
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ
- FRIEDHOF
- BOLZPLATZ
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ

8 BEPFLANZUNGEN

- FLÄCHEN, DIE ZUSAMMENHÄNGEND MIT BÄUMEN U. STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN SIND
- NEU ZU PFLANZENDE BÄUME
- ZU ERHALTENDE BÄUME UND GEBÜSCHE

9. WASSERFLÄCHEN

- WASSERFLÄCHEN

10 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT U. FORSTWIRTSCHAFT

- LANDWIRTSCHAFT
- FORSTWIRTSCHAFT
- LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT

11. SONSTIGE

- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

Weitere Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festlegungen gem. § 9 (1) BBauG

1. Soweit bestehende rechtsverbindliche Bauleitpläne nach § 9 BB 2uG und nach §§ 173 + 174 BBauG weitergeltende Bauleitpläne in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übergreifen, werden sie für diesen Teil außer Kraft gesetzt.

2. Neben den amtlichen Katasteraussagen gelten die Planzeichen und die Festsetzungen Ziff. 1 – 11, soweit sie auf diesen Plan verwendet worden.

3. Nutzung

3.1 Die Baugebiete sind entsprechend der BauNVO und den im Plan dargestellten Merkmalen als
a) Sonderbaugebiet (SO Kur)
b) Gemeinbedarfsfläche (Kirche, Kindergarten)
c) Allgemeines Wohngebiet (WA)
d) reines Wohngebiet (WR)
e) Flächen Parkanlagen (Kastanienwäldchen)
f) öffentliche Grünflächen
g) Versorgungsanlagen (Wasserbehälter)
h) von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
ausgewiesen.

3.2 Die bebaubaren Grundstücksflächen sind im Plan umgrenzt

3.3 In den als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Gebietsstellen
a) sind unter Bezugnahme auf § 22 (2) BauNVO nur Einzel- u. Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen entsprechend § 3 (4) BauNVO zulässig.
b) sind gem. § 12 (2) BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse (§ 12 Abs. 3(1) BauNVO)

3.4 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Gebietsstellen sind
a) unter Bezugnahme auf § 22 (2) BauNVO nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
b) von den in § 4 (3) genannten Ausnahmen
Ziff. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziff. 4: Gartenbaubetriebe
Ziff. 5: Tankstellen
Ziff. 6: Ställe für Kleintierhaltung usw.
nicht zugelassen.

3.5 Im Bereich des Kastanienwäldchens darf der vorhandene Baumbestand unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG nicht abgetrieben werden. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die sich nachteilig auf den Baumbestand auswirken. Sollten dennoch infolge Alter oder Krankheit einzelne Bäume abgängig werden, so sind diese unverzüglich durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

3.6 Die als von der Bebauung freizuhalten gekennzeichnete Fläche ist ausschließlich als Grünfläche unter Erhaltung des vorhandenen Bewuchses und Baumbestandes zu nutzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festlegungen gem. § 9 (2) BBauG in Verbindung mit der 2. DVO zum BBauG

1. Dächer
Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 30 – 38°, Dachaufbauten sind unzulässig. Drempel sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis zu 80 cm zulässig.

2. Einfriedigungen
Im Bereich des Vorgartens sind geschlossene Einfriedigungen mit einer max. Höhe von 0,30 m über Bürgersteighöhe zulässig. Darüber hinaus können offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden, soweit diese durch eine Hecke oder entsprechende Bepflanzung abgedeckt bzw. eingebunden werden.

III. Sonstiges
1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A (innerer Bereich) für die Wassergewinnungsanlage.
2. Die Heilquellenschutzzonen – Zone II (engere Zone); Zone B 1 und Zone B 2 sind entsprechend der Heilquellen-Verordnung vom 17. 10. 1977 des Reg. Präs. Akt. Z. V 14–79 b 14/05 eingetragen.

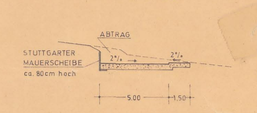
Liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach StBauFG

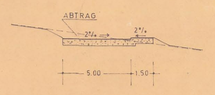
1. Geltungsbereich des Beb. Plans

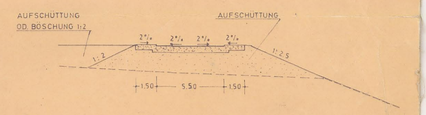
Er liegt zwischen der Oranienstraße, beginnend an der Einmündung zur Königsteiner Straße bis zum Grundstück in Höhe Oranienstraße 37, den Grundstücken in der Paulinenstraße, der Wegeparzelle oberhalb der Dachbergstraße – Zum Quellenpark (alte Bez. Hauptstraße), sowie Teilen der Grundstücke Flur 34, Parz. 252/53, 12, 30/11, 401/1, 402/1, 405/1, 410/3, 415/3, 415/4 und den Grundstücken der evangelischen Kirchengemeinde Zum Quellenpark (alte Bez. Hauptstr.) gelegen.
Aus dem Geltungsbereich des Beb.Plans fällt das städt. Grundstück Zum Quellenpark 24 (früher Hauptstr.24), welche im Bereich des Sanierungsplanentwurfs "Innenstadt" liegt.

GEÄNDERT ☐ ERGÄNZT
Durch Bebauungsplan Nr.: 59
Rechtskraft am: 6.07.2000

STRASSENPROFILE

PROFIL I-I (EDERWEG)


PROFIL II-II (EDERWEG)


PROFIL III-III (MAINWEG)


PROFIL IV-IV (MAINWEG)

M = 1:200

Mit Genehmigung des Katasteramtes Ffm.-Höchst vom 27.7.1976 Az FS 578/76/1191 Gemarkung Bad Soden vervielfältigt durch die Stadt Bad Soden
(Abgabe an Dritte, auch an Behörden ohne Eintragung nicht statthaft)