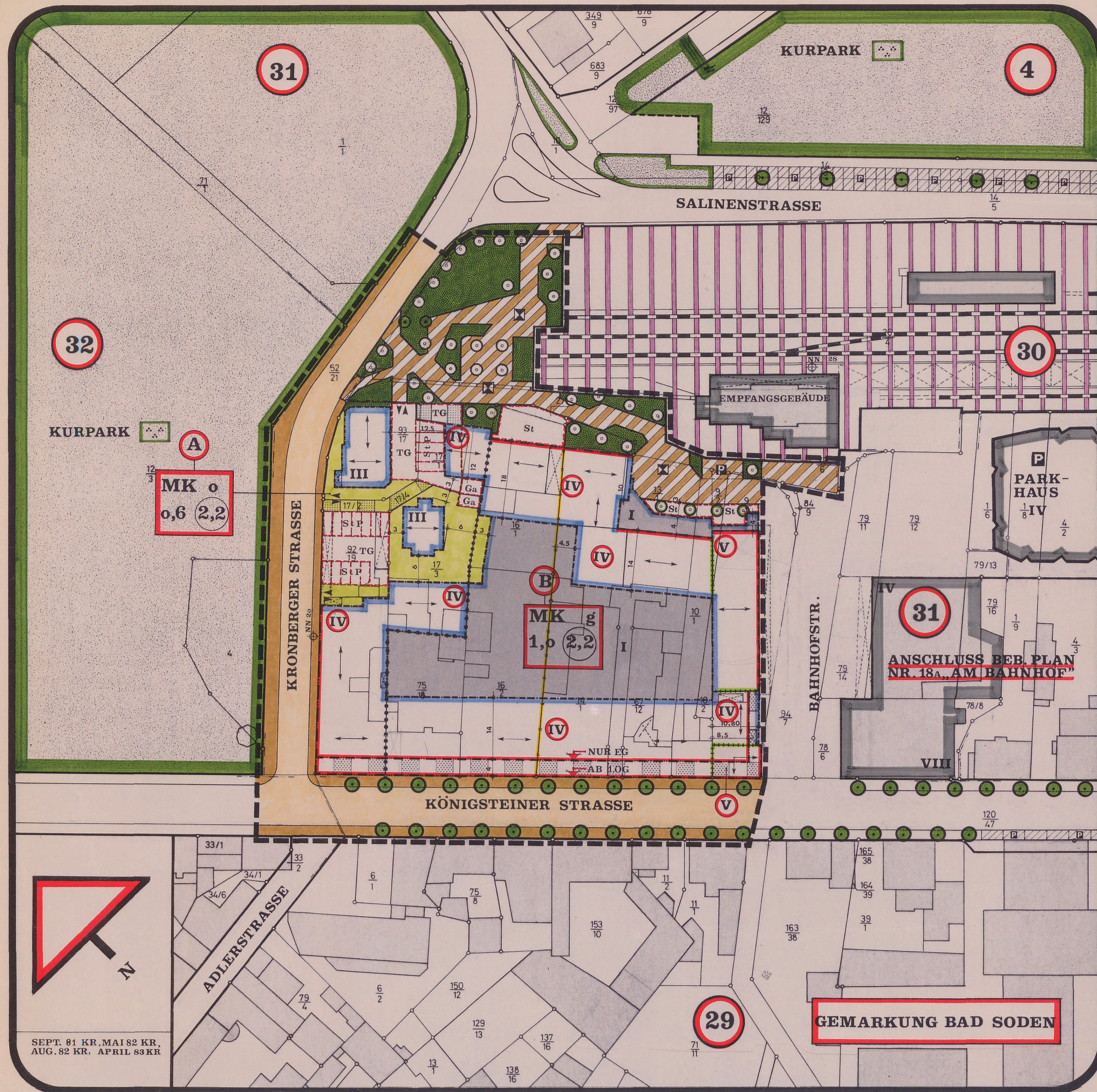




ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM Juni 1981 ÜBEREINSTIMMEN

VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG VOM 30.7.1981

AZ.: K 4200 B F.S. 472/81/1495

FFM. HÖCHST, DEN 29. Juni 1983

LEITENDER VERMESSUNGSDIREKTOR

VERMESSUNGSDIREKTOR

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEM. § 2(5) BBAUG IN DER ZEIT VOM 26. Juni 1980 BIS 1. August 1980

BAD SODEN A.T.S., DEN 24. Juni 1983

BÜRGERMEISTER

STADTVERORDNETENVORSTEHER

ENTWURFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BBAUG LDF VOM 6.7.1979 (BGBl. S. 949) VOM PLANUNGSAMT DES MAIN-TAUNUS-KREISES

FFM HÖCHST, DEN 8. Juni 1983

LEITENDER BAUDIREKTOR

ERSTER KIRCHENBEIGEORDNETER

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHL. BEGRÜNDUNG GEM. § 2a(6) BBAUG AUF GRUND DES STADTVERORDNETENBESCHLUSSES VOM 28. September 1982

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 3. November 82

VOM 12. Nov. 82 BIS 13. Dezember 82

BAD SODEN A.T.S., DEN 24. Juni 1983

BÜRGERMEISTER

STADTVERORDNETENVORSTEHER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG GEM. § 2(1) BBAUG VOM 21. April 1978

BAD SODEN A.T.S., DEN 24. Juni 1983

BÜRGERMEISTER

STADTVERORDNETENVORSTEHER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2(1) BBAUG DURCH Veröffentlichung in der Bad-Sodener Zeitung am 8. Nov. 1978

BAD SODEN A.T.S., DEN 24. Juni 1983

BÜRGERMEISTER

STADTVERORDNETENVORSTEHER

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEM. § 2a(2) BBAUG DURCH Anhörung in der Zeit vom 12.12.1979 - 18.1.1980

BAD SODEN A.T.S., DEN 24. Juni 1983

BÜRGERMEISTER

STADTVERORDNETENVORSTEHER

GENEHMIGUNG GEM. § 41 BBAUG

Genehmigt

mit 12. Sep. 1983

der Vg. vom 12. Sep. 1983

Az. V/3 - 61 d. 04/01

Dammit, den 12. Sep. 1983

Der Regierungspräsident

im Auftrag

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEM. § 12 BBAUG DURCH

BAD SODEN A.T.S., DEN

BÜRGERMEISTER

STADTVERORDNETENVORSTEHER

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz - BBAUG - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MK 1.2.3 Kerngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl

2.2 Grundflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG §§ 22 und 23 BauNVO)

0 3.1 offene Bauweise

3.2 geschlossene Bauweise

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

3.5 nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.6 überbaubare Grundstücksfläche

3.6.1 überbaubare Grundstücksfläche mit 1 Vollgeschoss

3.7 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAUG)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen

6.5.1 Ein-/Ausfahrt

6.5.2 Bahnanlagen

9. Öffentliche Grünflächen

PLANUNGS- NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAUG)

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.2.1 Anpflanzen von Bäumen

13.2.2 Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3 Uegrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

Ga Garagen

TG Tiefgaragen

St Stellplätze

StP Stellplätze - Parkdeck

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungspl.

15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

15.15 Nutzungsgrenze gem. Ziff. 1, 1.5 u. 2.4 des Planentwurfes

NN+80 15.16 NN-Punkt gen. Hinweis

A 15.17 Plangebiet

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen

6.5.1 Ein-/Ausfahrt

6.5.2 Bahnanlagen

9. Öffentliche Grünflächen

PLANUNGS- NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAUG)

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.2.1 Anpflanzen von Bäumen

13.2.2 Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3 Uegrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

Ga Garagen

TG Tiefgaragen

St Stellplätze

StP Stellplätze - Parkdeck

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungspl.

15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

15.15 Nutzungsgrenze gem. Ziff. 1, 1.5 u. 2.4 des Planentwurfes

NN+80 15.16 NN-Punkt gen. Hinweis

A 15.17 Plangebiet

BEBAUUNGSPLAN NR.18B STADT BAD SODEN AM TAUNUS „AM BAHNHOF II“ (ZWISCHEN KRONBERGER STRASSE UND BAHNHOFSTRASSE) MASSTAB: 1:500

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BBAUG i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 BGBl. I S. 949 i.V. mit der BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977 BGBl. I S. 1763

2. Art der baulichen Nutzung

1. Das Plangebiet ist als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

2. Gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe eine Geschosfläche von 800 qm nicht überschreiten dürfen.

3. Gem. § 1 (5) in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 - Vermögensgegenstände - und Nr. 3 - sonstige nichtbetriebl. Gewerbebetriebe - unzulässig sind.

4. Die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen - ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Weitergehende Festsetzungen für Teilgebiet B:

5. Nordwestlich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenze sind oberhalb des zweiten Geschosses ausschließlich Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 - sonstige Wohnungen - zulässig.

6. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Erdgeschossen der baulichen Anlagen nur Geschäftsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind.

7. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 21 a Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt bleiben.

2.2 Gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird. Hierbei ist pro Garage von 30 qm auszugehen.

2.3 Für die A-Geschosse ausgewiesenen Bereiche in Teilgebiet B wird gem. § 17 (5) Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß die Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden kann wenn

a) dies durch die vorhandene Bebauung aus Gründen der Anpassung erforderlich ist, b) an vorhandene Gebäude angebaut wird und c) die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Von der Zahl der Vollgeschosse in Teilgebiet B kann dahingehend abgewichen werden, daß bei Unterschreitung der max. zulässigen Bautiefe die eingeschossige Blockinnenbebauung unter Beachtung der vorgegebenen NN-Höhe an die Blockrandbebauung angeschlossen wird.

2.4 Die Höhenlage der eingeschossigen Blockinnenbereiche wird nordwestlich der Nutzungsgrenze auf 145,25 m ü.NN und nordöstlich der Nutzungsgrenze auf 144,75 m ü.NN - OK begehbarer Dachfläche (Flachdach) festgesetzt (gem. § 9 (2) BBAUG).

3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für die im Bereich der Königsteiner Straße und Bahnhofstraße teilweise festgelegte Baulinie für das 2. bis 4. Vollgeschoss wird gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß Gebäudeteile um jeweils 50 cm vortreten können. Der vortretende Gebäudeteil darf 2/3 der Breite der baulichen Anlage, bezogen auf die Breite des Baugrundstücks, nicht überschreiten.

4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

4.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BBAUG wird festgesetzt, daß die eingeschossige Blockinnenbereichsfläche in Teilgebiet B mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

4.2 Der im Bereich der Königsteiner Straße und Bahnhofstraße teilweise entsprechend festgesetzte Teil der überbaubaren Grundstücksflächen ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBAUG i.V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 20.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 16.12.1977

6. Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dachabdeckung

6.1 Bei Neubauten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Gebäude an zwei Seiten an Verkehrsflächen anschließen und somit ein Wechsel der Hauptfirstrichtung stattfindet.

6.2 Innerhalb einer Hauszelle sind insbesondere bei Grenzbebauung die Dachneigungen bei der Unterbrechung der max. zulässigen Bautiefe die eingeschossige Blockinnenbebauung unter Beachtung der vorgegebenen NN-Höhe an die Blockrandbebauung angeschlossen wird.

6.3 Dachaufbauten sind nur als stehende Giebel und Walmdächer in gestalterisch begründeten Ausnahmen als Schleppbauten mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten Fenstern auszuführen.

6.4 Bei Dachgeschossen ohne Aufenthaltsräume sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 0,50 qm, bei Dachgeschossen mit Aufenthaltsräumen bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Die Gesamtflächenfläche darf aber 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

6.5 Entlang der Königsteiner Straße ist ab dem ersten Obergeschoß eine Fassadengliederung dahingehend vorgeschrieben, daß über 1/3 der Baukörperbreite ein Baukörperersatz von 0,50 m vor die Baulinie giebelständig vorzuschieben ist.

6.6 Bei Dachneigungen oder Neubauten ist die Dachabdeckung innerhalb einer Hauszelle, insbesondere bei Grenzbebauung, einheitlich zu halten bzw. aufeinander abzustimmen.

6.7 Vordächer sind das Hauptdach in Form, Material und Farbe anzuschließen.

6.8 Dampfschindeln sind nur zulässig, wenn hierdurch die Einfügung in ein Ensemble erheblich zur Verbesserung des Stadtbildes beiträgt.

6.9 Im Bereich der eingeschossigen Blockinnenbebauung sind nur begehbarer Flachdächer mit einer vorgeschriebenen NN-Höhe von 145,25 m zulässig, f.w. 14,75 m (eheliches). Die Bepflanzung ist ständig zu unterhalten.

6.10 Mindestens 20 % der Einzeldachflächen sind zu bepflanzen (Pflanztröge oder ähnliches). Die Bepflanzung ist ständig zu unterhalten.

6.11 Antennen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.

6.12 Fassaden, Gebäudesockel, Balkone

7.1 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltrechen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig. An Gebäudesockeln ist vorhandener Naturstein zu erhalten. Zulässig sind Putz und Bruchstein sowie Ziegelauswerk.

7.2 Balkone dürfen in ihrer Lage 1/3 der Fassade nicht übersteigen.

8. Fenster, Fensterläden

8.1 Fenster sind in stehendem Format, Verhältnis mindestens 1 zu 1,5, auszuführen. Fenster über 1,50 m Breite sind unzulässig.

9. Schaufenster

9.1 Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen sowie im ersten Obergeschoß zum Blockinnenbereich hin zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2 m nicht überschreiten. Bei max. Breite muß die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenstern sind nicht zulässig.

10. Einfriedigungen

10.1 Einfriedigungen sind im gesamten Bereich unzulässig.

11. Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

11.1 Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden. Für die nach § 18 HBO anzeige- und genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten ist in Abweichung von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich.

11.2 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Seite der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Fenstern, Treppen und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und -stößen, auf Scheiben und Schaukästen.

11.3 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.

12. Ausgeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildgröße selbst darf in ihrer Höhe 80 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.

13. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern ist unzulässig.

14. Hinweis

Zur Orientierung in Zusammenhang mit der festgesetzten verbindlichen Höhenlage der Blockinnenbebauung sind in Bebauungsplan zwei vorhandene NN-Punkte dargestellt.

Der Höhenpunkt Nr. 20 "Kronberger Str. 84" befindet sich auf der Seite nach der Kronberger Straße 15,67 m von der Nordkante, 0,4 m über das Pflaster und liegt 142,252 m über NN.

Der Höhenpunkt Nr. 28 "Am Bahnhof - Empfangsgebäude" befindet sich auf der Gleisseite 2,90 m von der Ostkante des Gebäudes 0,4 m über der Erde und liegt 141,278 m über NN.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III und Zone C des Heilwollenschutzbereiches Bad Soden. Die Bestimmungen der Heilwollenschutzbereichsverordnung sind unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit zu beachten.

In der Königsteiner Straße liegt eine Gaschoduckelung mit einem Sicherheitsstreifen von 10,00 m. Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Königsteiner Straße sind die hierdurch gegebenen Einschränkungen zu beachten.

2.3 Für die A-Geschosse ausgewiesenen Bereiche in Teilgebiet B wird gem. § 17 (5) Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß die Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden kann wenn

a) dies durch die vorhandene Bebauung aus Gründen der Anpassung erforderlich ist, b) an vorhandene Gebäude angebaut wird und c) die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

Von der Zahl der Vollgeschosse in Teilgebiet B kann dahingehend abgewichen werden, daß bei Unterschreitung der max. zulässigen Bautiefe die eingeschossige Blockinnenbebauung unter Beachtung der vorgegebenen NN-Höhe an die Blockrandbebauung angeschlossen wird.

2.4 Die Höhenlage der eingeschossigen Blockinnenbereiche wird nordwestlich der Nutzungsgrenze auf 145,25 m ü.NN und nordöstlich der Nutzungsgrenze auf 144,75 m ü.NN - OK begehbarer Dachfläche (Flachdach) festgesetzt (gem. § 9 (2) BBAUG).

3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für die im Bereich der Königsteiner Straße und Bahnhofstraße teilweise festgelegte Baulinie für das 2. bis 4. Vollgeschoss wird gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß Gebäudeteile um jeweils 50 cm vortreten können. Der vortretende Gebäudeteil darf 2/3 der Breite der baulichen Anlage, bezogen auf die Breite des Baugrundstücks, nicht überschreiten.

4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

4.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BBAUG wird festgesetzt, daß die eingeschossige Blockinnenbereichsfläche in Teilgebiet B mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

4.2 Der im Bereich der Königsteiner Straße und Bahnhofstraße teilweise entsprechend festgesetzte Teil der überbaubaren Grundstücksflächen ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBAUG i.V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 20.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 16.12.1977

6. Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dachabdeckung

6.1 Bei Neubauten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Gebäude an zwei Seiten an Verkehrsflächen anschließen und somit ein Wechsel der Hauptfirstrichtung stattfindet.

6.2 Innerhalb einer Hauszelle sind insbesondere bei Grenzbebauung die Dachneigungen bei der Unterbrechung der max. zulässigen Bautiefe die eingeschossige Blockinnenbebauung unter Beachtung der vorgegebenen NN-Höhe an die Blockrandbebauung angeschlossen wird.

6.3 Dachaufbauten sind nur als stehende Giebel und Walmdächer in gestalterisch begründeten Ausnahmen als Schleppbauten mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten Fenstern auszuführen.

6.4 Bei Dachgeschossen ohne Aufenthaltsräume sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 0,50 qm, bei Dachgeschossen mit Aufenthaltsräumen bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Die Gesamtflächenfläche darf aber 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

6.5 Entlang der Königsteiner Straße ist ab dem ersten Obergeschoß eine Fassadengliederung dahingehend vorgeschrieben, daß über 1/3 der Baukörperbreite ein Baukörperersatz von 0,50 m vor die Baulinie giebelständig vorzuschieben ist.

6.6 Bei Dachneigungen oder Neubauten ist die Dachabdeckung innerhalb einer Hauszelle, insbesondere bei Grenzbebauung, einheitlich zu halten bzw. aufeinander abzustimmen.

6.7 Vordächer sind das Hauptdach in Form, Material und Farbe anzuschließen.

6.8 Dampfschindeln sind nur zulässig, wenn hierdurch die Einfügung in ein Ensemble erheblich zur Verbesserung des Stadtbildes beiträgt.

6.9 Im Bereich der eingeschossigen Blockinnenbebauung sind nur begehbarer Flachdächer mit einer vorgeschriebenen NN-Höhe von 145,25 m zulässig, f.w. 14,75 m (eheliches). Die Bepflanzung ist ständig zu unterhalten.

6.10 Mindestens 20 % der Einzeldachflächen sind zu bepflanzen (Pflanztröge oder ähnliches). Die Bepflanzung ist ständig zu unterhalten.

6.11 Antennen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.

6.12 Fassaden, Gebäudesockel, Balkone

7.1 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltrechen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig. An Gebäudesockeln ist vorhandener Naturstein zu erhalten. Zulässig sind Putz und Bruchstein sowie Ziegelauswerk.

7.2 Balkone dürfen in ihrer Lage 1/3 der Fassade nicht übersteigen.

8. Fenster, Fensterläden

8.1 Fenster sind in stehendem Format, Verhältnis mindestens 1 zu 1,5, auszuführen. Fenster über 1,50 m Breite sind unzulässig.

9. Schaufenster

9.1 Schaufenster sind nur in den Erdgeschossen sowie im ersten Obergeschoß zum Blockinnenbereich hin zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2 m nicht überschreiten. Bei max. Breite muß die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenstern sind nicht zulässig.

10. Einfriedigungen

10.1 Einfriedigungen sind im gesamten Bereich unzulässig.

11. Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

11.1 Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden. Für die nach § 18 HBO anzeige- und genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten ist in Abweichung von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich.

11.2 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Seite der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Fenstern, Treppen und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und -stößen, auf Scheiben und Schaukästen.

11.3 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.

12. Ausgeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildgröße selbst darf in ihrer Höhe 80 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.

13. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern ist unzulässig.

14. Hinweis

Zur Orientierung in Zusammenhang mit der festgesetzten verbindlichen Höhenlage der Blockinnenbebauung sind in Bebauungsplan zwei vorhandene NN-Punkte dargestellt.

Der Höhenpunkt Nr. 20 "Kronberger Str. 84" befindet sich auf der Seite nach der Kronberger Straße 15,67 m von der Nordkante, 0,4 m über das Pflaster und liegt 142,252 m über NN.

Der Höhenpunkt Nr. 28 "Am Bahnhof - Empfangsgebäude" befindet sich auf der Gleisseite 2,90 m von der Ostkante des Gebäudes 0,4 m über der Erde und liegt 141,278 m über NN.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III und Zone C des Heilwollenschutzbereiches Bad Soden. Die Bestimmungen der Heilwollenschutzbereichsverordnung sind unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit zu beachten.

In der Königsteiner Straße liegt eine Gaschoduckelung mit einem Sicherheitsstreifen von 10,00 m. Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Königsteiner Straße sind die hierdurch gegebenen Einschränkungen zu beachten.