

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 III „SANIERUNG INNENSTADT“



ZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §§1-11 BAUNVO)	WA	Allgemeine Wohngebiete
	WB	Besondere Wohngebiete
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)	GR 17/18a2	Geschossfläche als Höchstmass
	GF 41/12m2	Grundfläche als Höchstmass
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
	III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
	THmin 4,00m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmass
	THmax 7,50m	Firsthöhe als Höchstmass
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)		Offene Bauweise
		Geschlossene Bauweise
		Baulinie
		Baugrenze
		Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirststrichung
	SD	Satteldach
	FD	Flachdach

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BAUGB)		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		ZWECKBESTIMMUNG:
		Verkehrsüblicher Bereich (Fußweg u. Fahrbereich, Öffentliches Parken, Öffentliches Verkehrsgrün)
		Fuss- und Radweg öffentlich
		Öffentliche Parkfläche (in TG)
		Einfahrt
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. GRÜNFÄCHEN (§5 ABS.2 NR.5 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.15 UND ABS.6 BAUGB)		Öffentliche Grünfläche
		Parkanlage
6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES HOCHWASSERABFLUSSES (§5 ABS.2 NR.7 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.16 UND ABS.6 BAUGB)		Schutzgebiet für Heil- und Mineralwassergewinnung Zone II und B1 GI1 für den gesamten Geltungsbereich
		Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung, weitere Schutzzone III A GI1 für den gesamten Geltungsbereich
		Mineralquelle
7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§5 ABS.2 NR.10 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BAUGB)		Anpflanzen von Bäumen
		Erhalt von Bäumen
8. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§172 ABS.1 BAUGB, §5 ABS.4, §9 ABS.6 BAUGB)		Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgränzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TG Tiefgarage
- St Stellplatz / Carport
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen/Durchgänge
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des unterschiedlichen Males der baulichen Nutzung bzw. Art der sonstigen Nutzung
- Wasser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetische Medienplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) und der Baumutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466).

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB/ §11 Abs.2+3 BauNVO)**
 - Im Plangebiet sind gemäß §4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) und gemäß §4a BauNVO besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt.
 - Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet**
 - 1.1.1.1 Gem. §1 Abs.5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach §4 Abs.2 Nr.3 Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.
 - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach §4 Abs.3 Nr.4 Gartenbaubetriebe, Nr.5 Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.
 - 1.1.1.2 Weitere Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet gem. §1 Abs.7 Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen und Beherbergungsbetriebe im Sinne des §4 Abs.2 Nr.1 und Abs.3 Nr.1 zulässig sind.

gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der max. Wohneinheiten auf 32 Wohneinheiten (Gesamtanlage Hundertwasserhaus) festgelegt.
 - 1.1.2 Festsetzungen für die besonderen Wohngebiete (WB I/WB II)
 - 1.1.2.1 Gem. §1 Abs.5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, daß
 - die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach §4a Abs.2 Nr.3 sonstige Gewerbebetriebe Nr.5 Anlagen für sportliche Zwecke im besonderen Wohngebiet WB I unzulässig sind.
 - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach §4a Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - 1.1.2.2 Gem. §1 Abs.5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, daß
 - die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach §4a Abs.2 Nr.4 Geschäftsbüros und Bürgebäude Nr.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im besonderen Wohngebiet WB II unzulässig sind.
 - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach §4a Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - 1.1.2.3 Weitere Festsetzungen für die besonderen Wohngebiete Gem. §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß im besonderen Wohngebiet WB I oberhalb des 1. Geschosses ausschließlich Wohnungen im Sinne des §4 Abs.2 Nr.2 zulässig sind.

Gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird im besonderen Wohngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 3 je Gebäude festgelegt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB/§11 Abs.2+3 BauNVO)**
 - 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet als Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), durch die Darstellung der überbaubaren Flächen, durch Baulinien bzw. Baugrenzen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

In besonderen Wohngebieten wurde auf die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan verzichtet. Eine Anpassung an den historischen Gegebenheiten ist durch die Darstellung der überbaubaren Flächen, durch Baulinien bzw. Baugrenzen, die Festlegung von Mindest- und Maximal-Traufhöhen und Maximal-Firsthöhen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet.

- Gem. §20 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände, auch in anderen Geschossen als Vollgeschosse mitzurechnen sind.
- Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)**
 - 3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird gem. §16 Abs.3 BauNVO in besonderen Wohngebieten als minimale bzw. maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt, im allgemeinen Wohngebiet durch die Zahl der zulässigen Geschosse und durch die geschossweise Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien.
 - 3.2 Gem. §18 Abs.1 BauNVO sind durch planenschriftlich Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen Geländes.
 - 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 3.4 Bauweise Im Plangebiet sind gem. §22 Abs.1 BauNVO offene und geschlossene Bauweise entsprechend Planzeichen festgesetzt.
 - 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, Baulinien bestimmt.

Für Teilbereiche sind die Baugrenzen und Baulinien gem. §9 Abs.3 BauGB i.V. mit §23 Abs.1 S.2 BauNVO geschossweise unterschiedlich.
 - 3.6 Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen:

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50m (Erker, Treppenhäuserbauten, usw.) ist in dem besonderen Wohngebiet zulässig. (§23 Abs.2+3 BauNVO), soweit andere Gesetze nicht entgegenstehen und insbesondere die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
 - 3.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.8 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 3.9 Zufahrten und Rampen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf bis zu max. 25% der Grundstücksfläche zulässig.
 - 3.10 Gem. §23 Abs.5 BauNVO wird festgelegt, daß Nebenanlagen gem. §14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.
 - 3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Gem. §9 Abs.1 Nr.21 BauGB wird festgesetzt, daß die im Bereich WA entsprechend festgesetzten Teile der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (Durchgang, Arkaden).
- Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
 - 5.1 Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken wird ein Mindestmaß von 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Garage festgesetzt.
 - 5.2 Die Zufahrt zu den Tiefgaragen hat über die im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrten zu erfolgen.
 - 5.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 5.4 Verkehrsgrün Die begrünten Verkehrsflächen sind mit max. 60 cm hohen Gehölzen, - Die Endhöhe von 60 cm ist durch entsprechende Pflanzenauswahl oder -Pflanzung zu gewährleisten, durch Straßenzäume, die eine uneingeschränkte Sicht gewährleisten, zu durchfassen.
 - 5.5 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerblühende, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badepflanz, Friedhöfe (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - 5.5.1 Die Grünfläche darf nur die notwendigen Gehwege mit wassergebundener Wegedecke aufweisen. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind generell unzulässig. Die restlichen Flächen sind zu begrünen.
 - 5.5.2 Die vorhandene Fläche ist als Wiesenbrache, mit Ausnahme des Weges, zu erhalten und zu pflegen. Aufkommender Gehölzwuchs ist durch Mahd (alle 3 - 4 Jahre) zu entfernen. Die Pflanzung von 3 Bäumen in standortgerechter Art ist zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB/§11 Abs.2+3 BauNVO)**
 - 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet als Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), durch die Darstellung der überbaubaren Flächen, durch Baulinien bzw. Baugrenzen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 - 8.1 Bodenversiegelung Die befestigten Flächen, sowie Fuß- und Radwege sind, mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen bzw. verkehrsberuhigten Bereichen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster) herzustellen. Ausgenommen davon sind Stellplätze und deren Zufahrten. Diese sind zum Schutz der Heilquellschutzzonen mit geschlossenen Belägen zu befestigen. Eine Befestigung der Zufahrten ist nur in der erforderlichen Zufahrtsbreite zulässig.
 - 8.2 Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzuliegenden Grundstücksflächen eine mindestens 0,80 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.
 - 8.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene, dicht ausgeführte Zisternen zu leiten oder in anderen Rückhalteanlagen aufzufangen. Der Mindestanteil (Fassungsvermögen) muß wenigstens 25 l/m² horizontal projektiertes Dachfläche betragen.

Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung Gartenbewässerung usw. ist zulässig und erwünscht.
 - 8.3.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene, dicht ausgeführte Zisternen zu leiten oder in anderen Rückhalteanlagen aufzufangen. Der Mindestanteil (Fassungsvermögen) muß wenigstens 25 l/m² horizontal projektiertes Dachfläche betragen.

Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser z.B. zur Toilettenspülung Gartenbewässerung usw. ist zulässig und erwünscht.
 - 8.3.2 Öffentliche Parkflächen bzw. Stellplätze und Zufahrten müssen an das Kanal-system angeschlossen werden. Hier anfallendes Niederschlagswasser ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden. Die Rückhalteanlagen müssen im Hinblick auf die Schutzgebiete absolut dicht ausgeführt werden.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
 - 9.1 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls unbegrünt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
 - 9.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen zu erhaltenden Bäume sind durch entsprechende Pflege zu sichern.
 - 9.3 Ist das besitzene Baugeschäft innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, so ist für jeden entfernten Baum an geeigneter Stelle innerhalb des Grundstücks eine Neupflanzung eines Laub- oder Obstbaumes in der Größe 3,00 - 3,50 m bzw. 14 - 16 cm Stammumfang vorzunehmen.
 - 9.4 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Kronenbereich vorhandener zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
 - 9.5 Mindestens 80% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Pflanzliste sein.

Der Anteil der Nadelgehölze und Koniferen darf 20% nicht überschreiten.
 - 9.6 Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen sollten eine Größe von 2,0 x 2,0 x 1,5 m haben, die Pflanzschneise sich gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.
 - 9.7 Straßenbäume müssen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 3,00 m und 18 - 20 cm Stammumfang aufweisen.
 - 9.8 Die Straßenbäume in den Verkehrsflächen und die festgesetzten Bäume auf privaten Grundstücksflächen mit 1 m Abstand zu den Verkehrsflächen sind je Straßenseite und Platz einheitlich in einer Art gemäß der Straßenzumliste zu pflanzen.
 - 9.9 Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 - 9.10 Dachbegrünung Flachdächer und flachgeneigte Dächer (15° Dachneigung) sind zu 80% zu begrünen.

Bestehende Dachbegrünungen sind in der vorhandenen Form zu erhalten.
 - 9.11 Fassadenbegrünung Fensterlose Fassadenabschnitte aus festem Mauerwerk sind ab einer Breite von 5 m auf der gesamten Höhe zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Je 2 m Länge ist ein Ranker zu pflanzen.
 - 9.12 Bei einer Ersatzpflanzung für fehlende gärtnerisch angelegte Freiflächen ist je 2 m Länge ein Ranker zu pflanzen.
 - 9.13 Freistehende Mauern und Stützmauern sind je 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.
 - 9.14 Für Pflanzungen nach Pkt. 9.11-9.13 sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Actinidia chinensis	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis-Wildarten und Sorten	Waldraben
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera l.A.	Gaibblatt
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa	Kletterrosen
Vitis vinifera	Wildrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
Wisteria floribunda	Blauregen

9.15 Sulzbach

Im Bereich der Parkflächen ist ein Uferstreifen von 5,00 m von jeglicher Um-zunutzung freizuhalten.

Die Neuanlage von Wegen ist nur außerhalb des 5,00 m Uferstreifens zulässig.

Straßenbaumliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weissdorn
Crataegus coccinea	Scharlach-Weissdorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Silken-Weissdorn
Malus 'Evereste'	Zierapfel
Malus 'John downie'	Zierapfel
Malus 'Red sentinel'	Zierapfel
Prunus fruticosa 'Globosa'	Kugel-Zierkirsche
Prunus x hillieri 'Spire'	Zierkirsche
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Herbstblühende Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von Landeseigentum in die Bauplanung des Bebauungsplans vom 28.01.1977 (GVBl. I S.339) sowie §87 Abs.1 HBO vom 20.12.1993 (GVBl. I Nr.32,S.655 ff.) geändert durch Art.5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S.793)

- Außengestaltung der baulichen Anlagen** Die Außengestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sind der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, über die gärtnerische Gestaltung der Verkehrsflächen und die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen und Warenautomaten für die Innenstadt von Bad Soden in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

Nachfolgende Festsetzungen beziehen sich daher lediglich auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - 11.1 Begründung der Baugrundstücke
 - 11.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind abzüglich der genehmigten Stellflächen für Pkw und der zulässigen Zufahrten zu 80% zu begrünen. Sind mehr als 50% der Fläche befestigt, sind ersatzweise je 2 Stellplätze 1 Laubbäum und je 3 m Hausfassadenlänge 1 Kletterpflanze zu pflanzen.

Je 200 m² nicht überbaute Fläche und je Grundstück ist ein Laubbäum oder Obststammstamm mit 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Vorhandene erhaltbare Bäume sind auf diese Festsetzung anzureichen.
 - 11.1.3 Für die Grundstücksfreiflächen wird der Anpflanzung von Bäumen und Ziersträuchern keine Artenbeschränkung auferlegt, ausgeschlossen sind jedoch den Feuerbrand übertragende Arten, wie z.B. Crataegus-Arten, Pyracantha, Amelanchier etc.
 - 11.2 Abflanzungen der Stellplätze
 - 11.2.1 Die Pkw-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung zu übergrünen.
 - 11.2.2 Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen so zu gliedern, das max. 5 Stellplätze zusammengefaßt sind.
 - 11.3 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen
 - 11.3.1 Für die Befestigung von Wege- und Hofflächen ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserundurchlässigem Unterbau oder Rasengriffelpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
 - 11.3.2 Die Stellplätze und Zufahrten sind zum Schutz der Heilquellschutzzonen mit geschlossenen Belägen zu befestigen.
- Grundstückszufahrten** Grundstückszufahrten im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen dürfen max. 3,0 m breit sein. Sonstige Zufahrten richten sich nach der Ortsatzung.
- Einfriedigungen**
 - 11.5.1 Zulässig sind freiwachsende Gehölze und Hecken. Geschlossene Einfriedigungen sind nur bis 90 cm Höhe und nur zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen davon ist die Abschirmung von Sitz- und Stellplätzen.
 - 11.5.2 Offene Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Metallgitter-, Staketenzaun) sind bis zu 1,5 m Höhe zulässig.

- Abfallbehälterplätze** Abfallbehälterplätze (gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubauen oder durch Zäune, Mauern, Pergolen oder Pflanzungen abzugrenzen. Im Bauantrag ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.
- Sichtschutzwände** Bei Hausgruppen können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis 2,0m Höhe und 4,0m Länge zugelassen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN, FESTSETZUNGEN GEM. §9 ABS.6 BAUGB

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet - weitere Schutzzone III A der Stadtwerke Bad Soden - Wasserwerk I Sulzbacher Straße, Tiefbrunnen I-III - und im Heilquellschutzgebiet der Stadt Bad Soden am Taunus - qualitative Schutzzone II und in der quantitativen Schutzzone B1.

Die in den Schutzgebietsverordnungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten. Die Richtlinien für Heilquellschutzgebiete vom Februar 1978 sind zu beachten.

Insbesondere in der Schutzzone B1 sind verboten:

 - Eingriffe in den Untergrund über 1,50 m Tiefe
 - das Abensen oder Umlenken von Grundwasser, Veränderungen an Vorfluren,
 - Grundwasseranreicherungen und Maßnahmen, die Grundwasserneubildungen beeinflussen können.

Tiefgaragen sind im gesamten Gebiet aufgrund der Heilquellschutzverordnung i.V. mit dem Wasserhaushaltsgesetz sowie dem hessischen Wassergesetz unzulässig. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen, wenn wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, im Rahmen einer wasserrechtlichen Einzelfallprüfung zulässig.

Stellplätze sind gemäß Ortsatzung nachzuweisen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Bei Erarbeiten sind die Vorschriften der Verordnungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Planungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Bei Erarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steinergläser, Skelettreste und dergleichen, sind nach §20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18920 zu beachten.

Sämtlicher, im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

BauNVO: Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

HBO: Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994

HeNatG: Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landespflege in der Fassung und Bekanntmachung vom 19.09.1980 zuletzt geändert am 19.12.1994

BauGB-Maßnahmen: Massnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993

PlanzV 90: Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

HGO: Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993
- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 28.09.1998 übereinstimmen.

Entworfen und bearbeitet nach den Bestimmungen des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und der PlanzV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) von Stadt- und Objektplan, Horrer, Stadtplaner und Architekten / Hanke-Kappes-Heide, Landschaftsarchitekten

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung gem. §2 (1) BauGB vom 19.10.98

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 (1) BauGB durch Bad Soden Zeitung am 17.07.98

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. §3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 28.11.98

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. §3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 10.12.97 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.01.98 in der Zeit vom 22.01.98 bis 13.03.98

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

2. Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. §3 (2 und 3) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 10.12.97 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.01.98 in der Zeit vom 22.01.98 bis 13.03.98

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

Als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.98

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

Dem Bebauungsplan ist gem. §11 BauGB am 19.10.98 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt zugestimmt worden.

Darmstadt, den 19.10.98 Der Regierungspräsident: *[Signature]*

Die Zustimmung des Regierungspräsidenten ist am 19.10.98 gem. §12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich in der Bad Soderer Zeitung bekanntgemacht worden.

Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: *[Signature]*

Bebauungsplan Nr. 20 III „Sanierung Innenstadt“ der Stadt Bad Soden am Taunus

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) und der Baumutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) sowie §5 der hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Stadt Bad Soden a. Ts.

..... 1997

Verfahrenstand:

TbV Vorverfahren gem. §4 BauGB

1. Offenlage §3 (2) BauGB

BEBAUUNGSPLANENTWURF

BEBAUUNGSPLAN 20 III „SANIERUNG INNENSTADT“ STADT BAD SODEN AM TAUNUS M 1 : 500

STADT- UND OBJEKTPLAN

HORRER DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER

ZUM QUELLENPARK 10 • 65812 BAD SODEN TS • TEL:06196/528512 • FAX 62523