BEBAUUNGSPLAN NR. 20 II „SANIERUNG INNENSTADT"

ZEICHENERKLÄRUNG

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)

- (0,9) — Geschossflächenzahl
- 0,32 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- THmin 6,30m THmax 7,50m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmass
- FHmax 12,00m — Firsthöhe als Höchstmass

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§5 ABS.2 NR.2 UND §9 ABS.1 NR.5 UND ABS.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- J — Jugendhaus

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZWECKBESTIMMUNG:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich (Fussweg u. Fahrbereich, Öffentliches Parken, Öffentliches Verkehrsgrün)
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fuss- und Radweg öffentlich
- ▼ — Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. 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)

- Abfall

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. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUND DES HOCHWASSERABFLUSSES
(§5 ABS.2 NR.7 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.16 UND ABS.6 BauGB)

- GW H — Schutzgebiet für Heil- und Mineralwassergewinnung Begrenzung Zone I, II und B1
- GW T — Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung, weitere Schutzzone III A Gilt für den gesamten Geltungsbereich
- M — Mineralquelle

9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§172 ABS.1 BauGB, §5 ABS.4, §9 ABS.6 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TG — Tiefgarage
- St — Stellplatz / Carport
- Ga — Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen/Durchgänge
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung bzw. Art der sonstigen Nutzung
- Arkaden (mit Gehrecht)

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 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S.466) und der Baunutzungsverordnung 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).

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 gem. §4a BauNVO besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA I

1.1.1.1 Gem. §1 Abs.5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, daß

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach §4 Abs.2
Nr.3 Anlagen für sportliche Zwecke
im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach §4 Abs.3
Nr.3 Anlagen für Verwaltung,
Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen
im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.

1.1.2 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA II

1.1.2.1 Gem. §1 Abs.5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, daß

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach §4 Abs.2
Nr.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr.3 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach §4 Abs.3
Nr.3 Anlagen für Verwaltung,
Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen
im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.

1.1.3 Weitere Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete

1.1.3.1 Gem. §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß im WA I 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 Wohneinheiten auf maximal drei je Gebäude festgelegt.

Gem. §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß im WA I entlang der Brunnenstrasse in den Erdgeschossen der baulichen Anlagen nur Geschäftsräume, nicht störende Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind.

1.1.4 Festsetzungen für die besonderen Wohngebiete

1.1.4.1 Gem. §1 Abs.5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, daß

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach §4a Abs.2
Nr.5 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
im besonderen Wohngebiet unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach §4a Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.4.2. Weitere Festsetzungen für die besonderen Wohngebiete

Gem. §1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen und Beherbergungsbetriebe im Sinne des §4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 zulässig sind.

Gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird im besonderen Wohngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal drei je Gebäude festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB/ §§16 und 17 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan bei allgemeinen Wohngebieten als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der 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.

2.2 Gem. §21a Abs.4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, das die Grundflächen von Tiefgaragen als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebieten bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben.

Gem. §20 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen Geschossen als Vollgeschosse mitzurechnen sind.

3. Höhe der baulichen Anlagen
(§9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird gem. §16 Abs.3 BauNVO als Mindest- und Maximal-Traufhöhen und Maximal-Firsthöhe festgesetzt.

3.2 Gem. §18 Abs.1 BauNVO sind durch Planeinschrieb Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen Geländes.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4.1 Bauweise

Im Plangebiet sind gem. §22 Abs.1 BauNVO offene und geschlossene Bauweise entsprechend Planzeichen festgesetzt.

4.2 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.

4.2.1 Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen:

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis. max.1,50m (Erker, Treppenhausvorbauten, usw.) ist zulässig (§23 Abs.2+3 BauNVO), soweit andere Gesetze nicht entgegenstehen und insbesondere die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3.2 Zufahrten und Rampen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf bis zu max. *25%* der Grundstücksfreifläche zulässig.

4.3.3 Gem. §23 Abs.5 BauNVO wird festgelegt, das Nebenanlagen gem. §14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.

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

Gem. §9 Abs.1 Nr.21 BauGB wird festgesetzt, das die im Bereich WA I entsprechend festgesetzten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (Arkaden).

5. 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 öffentlichen Verkehrsflächen und der Garage festgesetzt.

5.2 Die Zufahrt zu den Tiefgaragen hat über die im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrten zu erfolgen.

6. 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)

6.1 Verkehrsgrün

Die begrünten Verkehrsflächen sind mit max. 60 cm hohen Gehölzen, - Die Endhöhe von 60 cm ist durch entsprechende Pflanzenauswahl oder -pflege zu gewährleisten- oder durch Straßenbäume, die eine uneingeschränkte Sicht gewährleisten, zu bepflanzen.

7. 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)

7.1 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. Diese sind zum Schutz der Wasserschutzzonen mit geschlossenen Belägen zu befestigen. Eine Befestigung der Zufahrten ist nur in der erforderlichen Zufahrtsbreite zulässig.

7.2 Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine mindestens 0,80 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.

7.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers

7.3.1 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 25l/m² horizontal projektierter 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.

7.3.2 Öffentliche Parkflächen bzw. Stellplätze und Zufahrten müssen an das Kanalsystem angeschlossen werden. Hier anfallendes Niederschlagswasser ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen, da der Bebauungsplanbereich in der Wasserschutzzone liegt. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden.
Die Rückhalteanlagen müssen im Hinblick auf die Schutzgebiete absolut dicht ausgeführt werden.

8. 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)

8.1. Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

8.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten vorhandenen zu erhaltenden Bäume sind durch entsprechende Pflege zu sichern.

8.3. Ist das Beseitigen eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unerläßlich, 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.

8.4. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Kronenbereich vorhandener zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

8.5. Mindestens 80% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Pflanzliste sein.
Der Anteil der Nadelgehölze und Koniferen darf 20 % nicht überschreiten.

8.6. Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen sollten eine Größe von 2,0 x 2,0 x 1,5 m haben. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

8.7 Straßenbäume müssen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 3,00 m und 18 - 20 cm Stammumfang aufweisen.

8.8 Die Straßenbäume in den Verkehrsflächen und die festgesetzten Bäume auf privaten Grundstücksflächen mit 1 m Abstand zu den Verkehrsflächen sind je Straßenabschnitt und Platz einheitlich in einer Art gemäß der Straßenbaumliste zu pflanzen.

8.9 Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

8.10 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (15 % Dachneigung) sind zu 80 % zu begrünen.

Dachflächen über dem Erdgeschoß sind extensiv und Dachflächen mit ebenerdigem Bodenanschluß (z.B. Tiefgaragen) im gärtnerischen Freiflächenbereich intensiv zu begrünen.

Bestehende Dachbegrünungen sind in der vorhandenen Form zu erhalten.

8.11 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.

8.12 Bei einer Ersatzpflanzung für fehlende gärtnerisch angelegte Freiflächen ist je 2 m Länge ein Ranker zu pflanzen.

8.13 Freistehende Mauern und Stützmauern sind je 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

8.14 Für Pflanzungen nach Pkt. 8.11 - 8.13 sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Actinidia chinensis	-	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Clematis-Wildarten und Sorten	-	Waldreben
Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Lonicera i.A.	-	Geißblatt
Parthenocissus i.A.	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Rosa	-	Kletterrosen
Vitis vinifera	-	Wilde Rebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Wisteria floribunda	-	Blauregen

Straßenbaumliste:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus x prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weissdorn
Crataegus coccinea	-	Scharlach-Weissdorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	-	Säulen-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 auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan 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)

9. 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 Grundstücksfreiflächen 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.

10. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

10.1. Begrünung der Baugrundstücke

10.1.1 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 Laubbaum und je 3 m Hausfassadenlänge 1 Kletterpflanze zu pflanzen.

10.1.2 Je 200 m² nicht überbaute Fläche und je Grundstück ist ein Laubbaum oder Obsthochstamm mit 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen. Vorhandene erhaltbare Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

10.1.3 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.

Koniferen wie Fichten, Tannen, Zedern, Scheinzypressen etc. sind auf einen Anteil von 20% der Pflanzung beschränkt.

10.2 Abflanzungen der Stellplätze

10.2.1 Die Pkw-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung zu übergrünen.

10.2.2 Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,50 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß max. 5 Stellplätze zusammengefaßt sind.

10.3 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen

10.3.1 Für die Befestigung von Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.

10.3.2 Die Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb der Heilquellenschutzzone II sind zum Schutz der Heilquellenschutzzonen mit geschlossenen Belägen zu befestigen.

10.4 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen dürfen max. 3,0 m breit sein. sonstige Zufahrten richten sich nach der Ortssatzung.

10.5 Einfriedungen

10.5.1 Zulässig sind freiwachsende Gehölze und Hecken. Geschlossene Einfriedungen sind nur bis 90 cm Höhe und nur zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen davon ist die Abschirmung von Sitz- und Stellplätzen.

10.5.2 Offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht-, Metallgitter-, Staketenzaun) sind bis zu 1,5 m Höhe zulässig.

10.6 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Zäune, Mauern, Pergolen oder Pflanzungen abzugrenzen. Im Bauantrag ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

10.7 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 Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Soden am Taunus - qualitative Schutzzonen I bis III und in der quantitativen Schutzzone B1.

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

Insbesondere in der Schutzzone B1 sind verboten:

- Eingriffe in den Unterboden über 1,50 m Tiefe
- das Absenken oder Umleiten von Grundwasser, Veränderungen an Vorflutern,
- Grundwasseranreicherungen und Maßnahmen, die Grundwasserneubildungen beeinflussen können.

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

Tiefgaragen sind im gesamten Gebiet aufgrund der Heilquellenschutzverordnung 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 Ortssatzung nachzuweisen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, 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:
Baunutzungsverordnung 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 Wohnbaulandgesetztes 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-MaßnahmenG:
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 .... übereinstimmen.

Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt Hofheim
Im Auftrag
Hofheim, den ....
~~mit Genehmigung des Katasteramtes Hofheim~~ Lehr
Vermessungsdirektor
~~AZ:......................~~

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: ....

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. §2 (1) BauGB vom 12.06.96
Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: ....

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 (1) BauGB durch Bad Sodener Zeitung am 17.07.96
Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: ....

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. §3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 21.11.96
Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: ....

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. §3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 10.12.97 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.01.98 in der Zeit vom 29.01.98 bis 13.03.98
Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: ....

~~2. Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. §3 (2 und 3) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom .... nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... in der Zeit vom .... bis ....
Bad Soden a. Ts., den .... Bürgermeister: ....~~

Als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 08.07.98
Bad Soden a. Ts., den 19.10.98 Bürgermeister: ....

~~Dem Bebauungsplan ist gem. §11 BauGB am .... durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt zugestimmt worden.
Darmstadt, den .... Der Regierungspräsident: ....~~

~~Die Zustimmung des Regierungspräsidenten ist am .... gem. §12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich in der Bad Sodener Zeitung bekanntgemacht worden.
Bad Soden a. Ts., den .... Bürgermeister: ....~~

Bebauungsplan Nr. 20 II „ 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 Baunutzungsverordnung (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
Verfahrensstand:

TöB Vorverfahren gem. §4 BauGB
1. Offenlage §3 (2) BauGB

BEBAUUNGSPLANENTWURF

BEBAUUNGSPLAN 20 II "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