BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AN DEN HOLZWEGEN / IM SAUWALD" STADT BAD SODEN AM TAUNUS — M. 1:1000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2 414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

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), gemäß § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiet (SO), festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete

1.1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2,

Nr. 2, Schank- und Speisewirtschaften
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, und sportliche Zwecke

in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen der Verwaltung,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

in den allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.1.2 Weitere Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten die max. Nutzfläche für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf 80 m² beschränkt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

1.1.2 Festsetzung für sonstige Sondergebiete

1.1.2.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

SONDERGEBIET SPORT
Im sonstigen Sondergebiet Sport sind ausschließlich Reitanlagen (max. 80 Pferdeboxen) einschl. ihrer Nebenanlagen nach Planeinschrieb zulässig.
Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 5 Bedienstetenwohnungen begrenzt, Bewirtungsflächen sind nur für Gäste der Reitanlage, nutzungsbedingt, zulässig.

SONDERGEBIET LANDWIRTSCHAFT
Im sonstigen Sondergebiet Landwirtschaft ist ausschließlich ein landwirtschaftlicher Hof als Ackerbaubetrieb einschl. der hierzu zweckgebundenen Nebenanlagen mit zwei Hallen, einer Siloanlage sowie einem Erzeugerladen (Bauernladen) und einem Hofcafe nach Planeinschrieb zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt. Im Sondergebiet sind insgesamt max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Bewirtungsflächen sind im Erdgeschoss bis max. 100 Gäste Innenbewirtung, bis max. 150 Gäste für Innen- und Außenbewirtung zulässig. Der Stellplatzbedarf wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus auf 1 Stpl./ 3 qm Außenbewirtungsfläche bzw. 2,5 qm Innenbewirtung festgesetzt.

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 als Grundfläche (GR) und Zahl der Vollgeschosse sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 In den Sondergebieten ist über den zulässigen Vollgeschossen durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind sie unzulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO, als maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt und gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch Planeinschrieb vorgegeben. Gemessen wird:
- in den Sondergebieten im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes.
- in den allgemeinen Wohngebieten wird als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen die Verkehrsfläche bzw. die privaten Erschließungswege an der Grundstücksgrenze in der Mitte des jeweiligen Baukörpers angenommen. Liegt die Verkehrsfläche tiefer als das Gelände, kann ausnahmsweise das vorhandene Gelände als Bezugspunkt gewählt werden.

Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaußenhaut.

3.2 Garagen, Pergolen sowie Nebengebäude nach § 14 BauNVO, die auf Grundstücken unmittelbar hinter der Lärmschutzwand errichtet werden, dürfen diese nicht überragen.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene und geschlossene Bauweise, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

4.2 Abweichende Bebauung gem. § 22 Abs.4 BauNVO
Die Hauptbaukörper im Sinne eines Einzelhauses, Doppelhauses sind mit seitlichem Grenzabstand zur Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zu errichten. Die seitlichen Grenzabstände können mit eingeschossigen Zwischenbauten, Garagen gemäß § 12 BauNVO, im allgemeinen Wohngebiet WA 05 (Hausgruppe) durch filigrane ein- bis zweigeschossige Bindeglieder, die mindestens 1,20 m hinter die Gebäudekante und mindestens 0,60 m unter die Gebäudehöhe zurück zu setzen sind, an den hierfür ausgewiesenen Flächen, geschlossen werden. Werden die Zwischenbauten nicht auf die Grenze gebaut, so ist der Grenzabstand einzuhalten.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen bis max. 1,50 m (Wintergärten, Treppenhausvorbauten etc. im Anschluss an die Hauptgebäude) ist bis zu max. 3,00 m der Länge, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig.
(§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).

4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten festgesetzt.

4.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt als:

a) Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme der nutzungsbedingten Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen, zu begrünen. Carportüberdachungen und Garagen sind gem. Punkt 9.1.4 zu begrünen.

b) Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen mit besonderer Einschränkung
Hier sind Zufahrten, Rampen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie die über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO nach Landesrecht zulässigen baulichen Anlagen, ebenso wie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen mit besonderer Einschränkung sind mit Ausnahme der zulässigen Terrassen und Gehwege zu begrünen.

4.6 Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmaß von 5,50 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Garage einzuhalten.

4.7 Grundstückszufahrten richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die auf den privaten Grundstücksfreiflächen entsprechend festgesetzten Teile der Grundstücksfreiflächen mit Geh- und Leitungsrechten, zugunsten der Allgemeinheit bzw. bei den Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Auf den privaten Grundstücksfreiflächen muss die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig. Auf den Hinweis unter Punkt 11.21 wird verwiesen.

5.2. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

5.2.1 Einpflanzung des Grünzuges entlang der B 8
Die Ausgleichsflächen liegen in der Gemarkung Bad Soden, Flur 38, Flurstücke 30-34. In der Gemarkung Niederhofheim sind die Flur 2, Flurstücke 1-7 betroffen.

Die Fläche ist als Gebüschpflanzung mit einheimischen Gehölzen anzulegen. Artenauswahl gemäß nachstehender Pflanzenauswahlliste:

Pflanzenauswahlliste 1:

Bäume:		Sträucher:	
Spitzahorn	Acer platonoides	Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Kornelkirsche	Cornus mas
Baumhasel	Corylus colurna	Hasel	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior	Weißdorn	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris	Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium	Feldrose	Rosa arvensis
Mehlbeere	Sorbus aria	Hundsrose	Rosa canina
Winterlinde	Tilia cordata	Hechtrose	Rosa glauca
		Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
		Strauchweide	Salix in Arten
		Holunder	Sambucus nigra

5.2.2 Regionalparkroute und Ackerrandstreifen
Eine weitere Ausgleichsfläche ist die Gemarkung Bad Soden, Flur 16, Flurstücke 31/1, 42/1, 32/1, 38/1, 38/2, 44-48, 117/49, 118/49, 119/49, 50-53, 124/54, 125/54, 55-62, 67/2 (teilweise).
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Regionalparkroute mit Grünstreifen und Alleenpflanzung anzulegen.
Artenfestsetzung der Alleebäume (Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm):
Winter-Linde (Tilia cordata). Die festgesetzte Fläche ist mit einer artenreichen Gräser-/ Kräutermischung einzusäen und 1 – 2 mal jährlich zu mähen. Mineralische Düngemittel und der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutz- oder -behandlungsmitteln sind nicht zulässig.

5.3 Pflanzfläche A -SO Landwirtschaft-
Die Pflanzfläche A als Eingrünung des zukünftigen SO Landwirtschaft ist mindestens mit einem Bedeckungsgrad von 75 % zu bepflanzen (1 Baum entspricht 16 qm, 1 Strauch 2 qm). Je angefangene 75 qm ist ein Laubbaum mit der Mindesthöhe von 2,50 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von 12 - 14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden. Artenauswahl gem. Pflanzenauswahlliste 1.

5.4 Pflanzfläche B -SO Sport/Reitanlage-
Die Pflanzfläche B als Eingrünung des zukünftigen SO Sport im Bereich der Reitanlage ist mindestens mit einem Bedeckungsgrad von 75 % zu bepflanzen (1 Baum entspricht 16 qm, 1 Strauch 2 qm). Je angefangene 75 qm ist ein Laubbaum mit der Mindesthöhe von 2,50 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von 12 - 14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden. Artenauswahl gemäß Pflanzenauswahlliste 1.

5.5 Pflanzfläche C -nördliche Eingrünung SÜWAG-Gelände-
Die Pflanzfläche C als nördliche Eingrünung des Süwag-Geländes ist mindestens mit einem Bedeckungsgrad von 75 % zu bepflanzen (1 Baum entspricht 16 qm, 1 Strauch 2 qm). Je angefangene 75 qm ist ein Laubbaum mit der Mindesthöhe von 2,50 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von 12 - 14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden. Artenauswahl gemäß Pflanzenauswahlliste 1.

5.6 Pflanzfläche D -südlich und östlich Eingrünung SÜWAG-Gelände-
Die Pflanzfläche D als südliche und östliche Eingrünung des Süwag-Geländes im Bereich des Wohngebietes ist mindestens mit einem Bedeckungsgrad von 75 % zu bepflanzen (1 Baum entspricht 16 qm, 1 Strauch 2 qm). Je angefangene 75 qm ist ein Laubbaum mit der Mindesthöhe von 2,50 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von 12 - 14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden. Artenauswahl gemäß Pflanzenauswahlliste 2:

Pflanzenauswahlliste 2:

Bäume:		Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre	Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus	Kornelkirsche	Cornus mas
Baumhasel	Corylus colurna	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Holzapfel	Malus sylvestris	Hasel	Corylus avellana
Mehlbeere	Sorbus aria	Weißdorn	Crataegus monogyna
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Schlehe	Prunus spinosa
		Feldrose	Rosa arvensis
		Hundsrose	Rosa canina
		Hechtrose	Rosa glauca
		Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
		Strauchweide	Salix in Arten
		Schneeball	Viburnum in Arten

5.7 In den Sondergebieten ist die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Lichtquellen zu bestücken.

6. 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze zu erhalten und die vorh. Lücken mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 1 so zu bepflanzen. daß ein Bedeckungsgrad von mindestens 80 % entsteht (1 Baum entspricht 16 qm, 1 Strauch 2 qm). Je angefangene 75 qm ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % verwendet werden.

6.2 Der im Plan dargestellte Baumbestand und Neupflanzungen 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.

6.3 Können die im Plan als Bestand gekennzeichneten Bäume entlang der Niederhofheimer Straße nicht erhalten werden, sind sie durch Linden (Tilia cordata, Höhe 4,00-5,00 m Breite 1,50-2,00 m, Stammumfang 25-30 cm) oder Säulenhainbuchen (Carpinus betulus 'Fastigiata', 4 x verpflanzt, Hochstamm, aus extraweitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) am alten Standort, zu ersetzen.

6.4 Können die im Plan als Bestand gekennzeichneten Bäume innerhalb des Planungsgebietes nicht erhalten werden, sind sie durch großkronige Laubbäume oder Obsthochstämme (Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm) in räumlicher Nähe zum alten Standort zu ersetzen.

6.5 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° und mehr als 8,0 qm sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zu versehen, abgängige Begrünung ist zu ersetzen.

6.6 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

6.7 Mindestens 70% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.

6.8 Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen müssen eine Mindestgröße von 4,0 qm haben.

6.9 Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Flächen bzw. im Plan festgesetzte Bäume auf privaten Flächen müssen einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm aufweisen. Auf die Bestimmungen der DIN 18920, RAS-LP4 und RAS 06 wird verwiesen.

6.10 Für die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Bepflanzung an den Erschließungsstraßen bzw. privaten Wegen sind jeweils eine Art der Liste "Straßen- und Platzbäume" zu verwenden: Artenauswahl der Straßenbäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm):

Pflanzenauswahlliste Straßen –und Platzbäume:

Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x prunifolia

Die Standorte von Neupflanzungen sind auf bestehende Beleuchtungskörper des Straßenraumes abzustimmen.

6.11 Anrechnung von Gehölzen in Bezug auf Punkt 10.1.2 und 10.1.3 Bauordnungsrecht
- 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

6.12 Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Mit Kletterhilfe:	
Clematis montana	Bergrebe
Clematis in Arten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Vitis vinifera	Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt

6.13 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 m Fassadenlänge.

7. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen, setzen die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Niederhofheimer Straße mit einer Höhe von 2,80 m über dem Fahrbahnniveau voraus.

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen für alle Wohnbaugrundstücke entlang der Niederhofheimer Straße

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im 1. Obergeschoss sind nach den Anforderungen der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 für die folgenden Lärmpegelbereiche auszubilden.

An den der Niederhofheimer Straße zugewandten Fassaden:	LPB IV
An den seitlichen Fassaden:	LPB III

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit Fenstern an den der Niederhofheimer Straße zugewandten bzw. an den seitlichen Fassaden sind schallgedämpfte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung ohne das Öffnen von Fenstern gewährleisten. Für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, wird der Einbau dieser Belüftungseinrichtungen an den der Niederhofheimer Straße zugewandten Fassaden empfohlen.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen für die beiden südwestlichen Wohnbaugrundstücke entlang des landwirtschaftlichen Weges gegenüber den geplanten Ausweichstellplätzen

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind nach den Anforderungen der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 für die folgenden Lärmpegelbereiche auszubilden.

An den der Bundesstraße 8 zugewandten Fassaden:	LPB III
An den seitlichen Fassaden:	LPB III

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit Fenstern an den der Niederhofheimer Straße zugewandten bzw. den seitlichen Fassaden sind schallgedämpfte fens-terunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung ohne das Öffnen von Fenstern gewährleisten.

8. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEMÄSS § 42 ABSATZ 3 HWG

8.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu verwenden. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) und Gartenbewässerung ist bei nicht begrünten Dachflächen bindend, bei begrünten Dachflächen zulässig. Auf die Vorgaben der Stadtwerke Bad Soden am Taunus wird verwiesen.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Grünflächenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Eine Versickerung kann nur Ausnahmsweise, auf Beantragung bei entsprechendem rechnerischen und technischen Nachweis im Bereich der Sondergebietsflächen gestattet werden.

8.2. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen. Den privaten Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen sowie von selbständig geführten Fußwegen zugeführt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 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 § 81 Absatz 1 HBO vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

9. AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

9.1 DACHGESTALTUNG, DACHFORM, DACHAUFBAUTEN, DACHFENSTER, DACHEINDECKUNGEN

9.1.1 In allen Gebieten sind nur Dachformen/Dachneigungen gemäß gebietsbezogenem Planeinschrieb zulässig.

9.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig, dies gilt auch für Garagen und Nebengebäuden/ Anbauten.

9.1.3 In den Sondergebieten (SO) sind nur Satteldächer zulässig.

9.1.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind, mit Ausnahme der Wintergärten, ab 8,00 qm zu begrünen.

9.1.5 In den Sondergebieten ist die Dachneigung innerhalb eines Gebäudes einheitlich zu halten.

9.1.6 Dachaufbauten sind in den Sondergebieten als stehende Giebel-, Walm- und Rundgaupen, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden Fenstern zulässig.

9.1.7 Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen im einzelnen 3,00 m, in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/ einschnitt muss mind. 1,50 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschossdecke bis Oberkante First) entspricht

9.1.8 Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern. Dies gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete.

9.1.9 Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. einer Hausgruppe ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten, mit geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.

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

Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist ausgeschlossen.

9.2 FASSADEN

9.2.1 In den Sondergebieten sind Schaufenster/Gastraumfenster nur in den Erdgeschossen als stehende Formate zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2 m nicht überschreiten. Bei maximaler Breite muss die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenster sind nicht zulässig, dies gilt auch für allgemeine Wohngebiete, in denen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

9.2.2 Sockel sind bis max. 0,50 m über gewachsenem Gelände zulässig.

9.3. ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG, MARKISEN UND WARENAUTOMATEN

9.3.1 Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9.3.2 Für die nach HBO anzeige- und genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten ist abweichend von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich.

9.3.3 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Toren, Türmen und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.

9.3.4 Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig.

10. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

10.1 Begrünung der Baugrundstücke

10.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen mit Ausnahme der nach Pkt. 4.5 a) zulässigen Nutzungen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

10.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen mit besonderen Einschränkungen die Grundstücksfreiflächen, bis auf die zulässige Terrassen und Wege bis max. 30 qm, als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (ein Baum entspricht 16 qm, ein Strauch 2 qm).

10.1.3 Im Sondergebiet Landwirtschaft sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 16 qm, 1 Strauch 2 qm).

10.1.4 Im Sondergebiet Landwirtschaft können im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen mit besonderen Einschränkungen max. 100 qm Terrasse für Außenbewirtung und max. 30 qm Terrasse je Wohnhaus angelegt werden. Die übrigen Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

10.1.5 Im Sondergebiet Sport sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücks-freiflächen mit besonderen Einschränkungen Paddocks zulässig. Die übrigen Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

10.1.6 Die Pkw-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

10.1.7 In allen Gebieten ist je angefangene 125 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

10.1.8 Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume bzw. Obstbäume werden auf die Forderung nach Punkt 10.1.2 bzw. 10.1.3 angerechnet.

10.2. STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

10.2.1 Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, breitfugige Pflasterungen (Fugenanteil >15%), auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
Dies gilt nicht für LKW-Zufahrten in Sondergebieten.

10.2.2 Grundstückszufahrten richten sich nach der Ortssatzung und den Plandarstellungen.

10.2.3 Der Höhenausgleich der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern. Rückenstützen von Straßenrandeinfassungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

10.3. EINFRIEDUNGEN

10.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen bzw. in privaten Erschließungsflächen im Bereich der Vorgärten keine baulichen Einfriedungen zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,00 m Höhe) bleibt unberührt. Absperrende Einfriedungen durch Stahlzäune oder Maschendrahtzäune sind nur ab den Hausfluchten zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind in Hecken bzw. Pflanzungen zu integrieren. Liegen Gärten (nicht Vorgärten) mit ihrem Terrassenbereich unmittelbar an der Straße, ist ausnahmsweise eine Anpflanzung in Höhe von 1,50 m zulässig.

10.3.2 In den Sondergebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen bauliche Einfriedungen nur in Form von Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis maximal 1,20 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,30 m Höhe; Mauerpfeiler bis 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind min. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und zum öffentlichen Bereich hin abzupflanzen. es sei denn, vor der Grundstücksgrenze liegt ein mindestens 1,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,80 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.

10.3.3 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen
- durchsichtigen, max. 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- geschnittenen Hecken

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.

10.3.4 Stützmauern sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, entlang der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, bergseits bis max. 0,30 m über gewachsenem Gelände, talseits bis max. 0,30 m über Straßenniveau zulässig. In begründeten Ausnahmen können sie bergseits bis 0,60 m zugelassen werden.

10.4. SICHTSCHUTZWÄNDE

Sichtschutzwände können, mit dem Gebäude in Verbindung stehend, aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis 1,80 m Höhe und 4,0 m Länge zugelassen werden.
Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe.

10.5. ABFALL-, RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER, KOMPOSTBEHÄLTER

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungs-anlagen) 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 nicht zulässig.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)/ **HINWEISE** (BP NR. 21 / Stand: Offenlage 26.09 08)

11.1. Das Plangebiet grenzt an die Schutzzone C (Qualitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden a.Ts. und an die Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Tiefbrunnen I-III der Stadt Bad Soden a.Ts. u. befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Tiefbrunnen I und II der Gemeinde Liederbach a. Ts.

Da ausgewiesene Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete tangiert werden, sind die Beschränkungen und Verbote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung zu beachten. Sofern aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse auch außerhalb von Schutzgebieten die Qualität von gefördertem Heilquellen- bzw. Trinkwasser durch die Bebauung beeinflusst werden kann, sind erforderlichenfalls geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Das betrifft vor allem ggf. zulässige Gewerbebetriebe sowie belastetes Auffüllmaterial. Im Falle von (zukünftig) festgestellten Altablagerung ist erforderlichenfalls der Einfluss auf Trinkwassergewinnungsanlagen infolge von Änderungen der hydrologischen Verhältnisse zu prüfen und bedarfsweise sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

11.2 Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

11.3 Allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Erbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN 1998 bereitzustellen.

11.4 Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

11.5 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 die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

11.6 Die Grundwasserabsenkung ist nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 71 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig.

11.7 Für die Herstellung der Hausanschlußleitungen sind die Wasserversorgungssatzung und die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtwerke Bad Soden am Taunus zu beachten.

11.8 Bei den geplanten Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gem. Hess. Nachbarrecht zu achten. Festsetzungen des Bebauungsplanes haben auf der Grundlage des § 45 Hessisches Nachbarrechtsgesetz, als öffentlich rechtliche Vorschrift Vorrang.

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

11.10 Nach DIN 1998 ist in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungskabel bereit zu stellen.

11.11 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. DIN 18920 ist zu beachten. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich bekannt zu geben.

11.12 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, bzw. Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen entdeckt werden, ist dies nach § 20 HDSchG in Verbindung mit § 16 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (Abteilung archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

11.13 Der anfallende unbelastete Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen.

11.14 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.

11.15 Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist (lt. § 3a HAbfAG – Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt) auch sämtlicher unbelasteter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten. Das Merkblatt der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ist zu beachten.

11.16 Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können der Informationsbroschüre des Kreisgesundheitsamtes „Planung, Bau und Betrieb von Brauchwasseranlagen" sowie dem Merkblatt zu den Abwassergebühren der Stadtwerke Bad Soden am Taunus entnommen werden.

11.17 Eingehende und gründliche Beratung über individuelle Sicherungsmaßnahmen und Sicherheitseinrichtungen erfolgen kostenlos bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen (Wiesbaden).

11.18 Vor einer Umnutzung oder Neubebauung des Bereichs „Hof Wilhelmshöhe" ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

11.19 Beim Abriss von Gebäuden ist aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen zwingend zu beachten, dass notwendige Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden müssen.

11.20 Durch das Bauvorhaben wird Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse zerstört. Vor der Realisierung der Maßnahme sind die Regelungen aus dem untrennbar mit dem B-Plan verbundenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Soden am Taunus und den Maßnahmenträgern bzgl. notwendiger Umsiedlungs-Rettungsmaßnahmen umzusetzen. Die Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der Zuordnung der Zauneidechse zu den „streng geschützten Arten" gem. der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FHH) und somit nach § 42 BnatSchG gem. der Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse vor allen anderen Maßnahmen umzusetzen.

11.21 Auf die verbindlichen Vorgaben des Erlasses über die „Ordnungsgemäße Zwischenlagerung von Festmist außerhalb der Betriebsstätte" (StAnz. 45/1999 S.3357) und das Merkblatt über die „Ordnungsgemäße Zwischenlagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern außerhalb der Betriebsstätte", herausgegeben vom HDLGN im Jahr 2003 wird verwiesen.

11.22 Für die Berechnung wasserdurchlässigem Belages von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen auf privaten Grundstücken muß ein Berechnungsregen von 270 l/sek x ha gemäß Arbeitsblatt der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft Abwasser und Abfall e.V. (DWA) oder vom Hersteller des Belages zugrunde gelegt und nachgewiesen werden.

11.23 Die Überprüfung der vorliegenden Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergab, dass sich im Geltungsbereich des B-Planes folgende Altstandorte befinden:
- Schlüsselnr.: 436.001.020-001.132, Lage: Hof Wilhelmshöhe, Betrieb: Glöckner Projektbau GmbH, Errichtung von Rohbauten sowie die Durchführung damit zusammenhängender Bau- und Erdaushubarbeiten
- Schlüsselnr.: 436.001.020-001.108, Lage: Hof Wilhelmshöhe 1, Betrieb: Guiseppe Tassone, Kfz.-Vermittlung

Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

11.24 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind für die Umsetzung der Planung bindend und im untrennbar mit dem B-Plan verbundenen städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

11.25 Der öffentlichen Entwässerung des Plangebietes dürfen aus den Sondergebieten jeweils nur ein Abfluss von 2,5 l/sek zugeführt werden (näheres regelt der untrennbar mit der B-Plan verbundener städtebaulicher Vertrag)

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I. S. 2470)

ROG
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. IS. 548)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

HENATG:
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792) und Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)

HGO
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I S. 229), in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)

HWG
Hessisches Wassergesetz vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)

VERFAHRENSVERMERKE

Entworfen und bearbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der PlanzV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58, BGBl. III 213-6) von Stadt- und Objektplan, Horrer, Stadtplaner und Architekten / Büro Henrich, Landschaftsplaner

Bad Soden am Taunus, 28. MAI 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2(1) BauGB vom 04.12.1996

Bad Soden am Taunus, 28. MAI 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB durch die Bad Sodener Zeitung am 07.05.1997

Bad Soden am Taunus, 28. MAI 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Frühzeitige Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3(1) BauGB und Träger Öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4(1) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 18.06.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.07.2008 in der Zeit vom 28.07.2008 bis 11.08.2008

Bad Soden am Taunus, 28. MAI 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 01.10.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.2008 in der Zeit vom 27.10.2008 bis 28.11.2008

Bad Soden am Taunus, 28. MAI 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.05.2009

Bad Soden am Taunus, 28. MAI 2009 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10(2) BauGB am 25.11.2010 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Bad Soden am Taunus, 26.11.2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten ist am 01.12.2010 gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Hinweis auf ... bekanntgemacht worden.

Bad Soden am Taunus, 02.12.2010 — Norbert Altenkamp, Bürgermeister: [Unterschrift]

Genehmigt am 25.11.2010, Az.: ..., Regierungspräsidium Darmstadt

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
SO Landw.	SONDERGEBIET Landwirtschaftlicher Hof / Ackerbaubetrieb
SO Sport	SONDERGEBIET Sport
R	REITANLAGE (REITHALLE)
E	ERGÄNZENDE EINRICHTUNGEN REITANLAGE (SCHEUNE)
max. 2 WE	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)

GR 1.000 m²	GRUNDFLÄCHE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
TH 5,50 m	TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
FH 8,75 m	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS

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

E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
DH/H	NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
EH / DH / DHH	EINZELHAUS / DOPPELHAUS / DOPPELHAUSHÄLFTE
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG
SD	SATTELDACH
FD	FLACHDACH
FB	NUR FILIGRANE BAUTEILE GEMÄSS PUNKT 4.2 DER TEXTFESTSETZUNGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG:
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (FUSSWEG U. FAHRBEREICH, ÖFFENTLICHES PARKEN)
- FUSSWEG ÖFFENTLICH
- L — LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG (befestigt)
- L — LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG (nicht befestigt)
- PV — PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

5. 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)
- UMSPANNWERK / TRAFOSTATION
- HOCHWASSERBEHÄLTER
- ABFALL (SAMMELANLAGE)
- SAMMELPLATZ MÜLLBEHÄLTER

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§5 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.13 UND ABS.6 BauGB)
- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§5 ABS.2 NR.7 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.16 UND ABS.6 BauGB)
- GW ZONE III A — WASSERSCHUTZZONE IIIA GILT FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH

8. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 ABS. 2 NR. 9 UND ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- A / G — VORWIEGEND ACKER / VORWIEGEND GRÜNLAND

9. GRÜNFLÄCHEN (§5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 4, §9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB)
- A — AUSSENPLÄTZE REITANLAGE
- P — WEIDELAND - WIESE (PFERDEKOPPEL)
- V — VERKEHRSGRÜN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§5 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)
- REGIONALPARKROUTE / ACKERRANDSTREIFEN
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- STREUOBSTWIESE
- A B C D — PFLANZFLÄCHEN A, B, C und D
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN / ANPFLANZEN VON BÄUMEN UNTER 110 KV-LEITUNG
- ERHALT VON BÄUMEN

14. SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- St / GGa — STELLPLÄTZE/CARPORTS / GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- L / GL — LEITUNGSRECHT / GEH- UND LEITUNGSRECHT
- UMGRENZUNG SCHUTZVORKEHRUNGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- LÄRMSCHUTZWAND (2,80 m HÖHE)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHE MIT BESONDERER EINSCHRÄNKUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES STADT BAD SODEN A.TS. / GEMEINDE LIEDERBACH A.TS.
- ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN
- VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG
- GEMARKUNGSGRENZE (BAD SODEN A.TS./ NIEDERHOFHEIM)
- AUSSICHTSPUNKT AN DER REGIONALPARKROUTE
- BLOCKHEIZKRAFTWERK
- AUSWEICHSTELLPLÄTZE REITER FÜR GROSSVERANSTALTUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"AN DEN HOLZWEGEN/IM SAUWALD"
STADT BAD SODEN AM TAUNUS

RECHTSPLAN MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN — M. 1 : 1000

LANDSCHAFTSPLANUNG:
PROJEKTGRUPPE GRÜN- UND STADTPLANUNG
DIPL.-ING. HILDEGUNDE HENRICH
ALT-OBERLIEDERBACH 4, 65835 LIEDERBACH
TEL.: 069-300 92 500, FAX: 501, www.gruen-stadt-planung.de

STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER DIPL.- ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ZUM QUELLENPARK 10 * 65812 BAD SODEN A. TS.
TELEFON : 06196 / 65 201 - 10 * TELEFAX : 06196 / 65 201 - 19
reiner.horrer@stadt-objektplan.de * birsen.saglam@stadt-objektplan.de

SATZUNGSBESCHLUSS 13.05.2009