

3316) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI I Seite 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI, I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBI.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2, 3 BauNVO)
- Im Plangebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete 1.1.1. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 BIS WA 3) wird gemäß §1 Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, daß

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

- Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind;
- b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. 1.1.2. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 4 BIS WA 16) wird gemäß §1 Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, daß
- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbe-Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- unzulässig sind; b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen der Verwaltung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.1.3. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 17 bis WA 19) wird gemäß § Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, daß
- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Schankund Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- unzulässig sind; b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 3 Anlagen der Verwaltung Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. 1.1.4. Weitere Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 5+7 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 16 wird die max.

gemäß Nutzungsschablone festgelegt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 16 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur in Erd- oder Untergeschossen

Nutzfläche für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf 80 gm

Die Ausnahmsweise zulässige Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" beschränkt sich in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 16 auf Fremdenzimmer in Privatpensionen. In den allgemeinen Wohngebieten wird zum Teil aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten

- Vollgeschosse sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Über dem zulässigen Vollgeschoß ist durch Dachausbau bzw. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 Staffelgeschoß nur ein weiteres Geschoß (nicht Vollgeschoß)
 - die sich ansonsten in die zulässige Geschossigkeit einfügen. Im Teilgebiet WA 18 sind Staffelgeschosse unzulässig. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als
 - maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt und gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch Planeinschrieb vorgegeben. Gemessen wird in allen Teilgebieten im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Dachaußenhaut.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE

zulässig, dies gilt nicht bei Grenzbebauung an vorhandene Gebäude,

- GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)
- 3.1.1. Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO offene, gemäß Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. 3.1.2. Abweichende Bebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Hier können die seitlichen Grenzabstände mit eingeschossigen Garagen gemäß § 12 BauNVO an den hierfür ausgewiesenen Flächen geschlossen werden. Werden die Garagen nicht auf die Grenze gebaut, so ist der Grenzabstand einzuhalten.
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. durch Baugrenzen bestimmt. 3.2.2. Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf
- max. 1/3 der Gebäudelänge bis. max. 1,0 m (Erker, Wintergärten, /Glasvorbauten im Anschluß an die Hauptgebäude) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO). Dies gilt nicht in den nicht überbaubaren Flächen mit
- besonderer Einschränkung. 3.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.3.1. Stellplätze. Carports und Garagen sind nur innerhalb de überbaubaren Flächen oder auf den im Plan dafür dargestellten Flächen zulässig. 3.2.3.2. Stellplätze, Garagen und Carports können ausnahmsweis außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn durch die Anordnung bzw. durch Abschirmung eine
- 3.2.3.3. Nur in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 sind Tiefgaragen zulässig. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Topographie bedingt erüberdeckte Einzel- und Doppelgaragen sind hierbei nicht betroffen. Die Hinweise auf die Verordnungen und Verbote in Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten sind zu beachten (siehe Hinweise unter

Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgeschlossen wird und ggf. eine

höhere Versiegelung durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen

- 3.2.3.4. Nebenanlagen, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 3.2.3.5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfreiflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anordnung bzw. Abschirmung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen wird und ggf. ein höhere Versiegelung durch geeignete Maßnahmen
- 2.3.6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Stellplätze, Zuwege, Zufahrten und Terrassen zu
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung Hier sind Stellplätze, Garagen und Carports über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, jedoch topographiebedingt ausnahmsweise zulässig und zu begrünen. Nebenanlagen gemäß

§ 14 BauNVO sind nicht zulässig.

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, daß die auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschl. solcher mit

Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

- besonderer Einschränkung) bzw. privaten Erschließungsflächen mit Geh (G)-, Fahr (F)- und Leitungsrechten (L), wie nachfolgend gegliedert zu belasten sind: G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger GL Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, z Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der
- Ver- und Entsorgungsträger GFLGeh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Ver-
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- BODENVERSIEGELUNG Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,8 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht,
- 4.1.2. Auf den privaten Grundstücksflächen muß die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Im Bereich der engeren utzzonen des Heilquellenschutzgebiets (Zone II - qualitativer Schutz und Zonen B1 und B2 - guantitativer Schutz) sind Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist unschädlich aus diesen Schutzzonen abzuleiten. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die
- erforderliche Breite hinaus ist unzulässig. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN 2.1. Ausgleichsfläche ist Gemarkung Bad Soden, Flur 15, Flurstück 172/112 teilweise. Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Sie soll mit einer artenreichen Kräuterwiesenmischung angesät und mit
- hochstämmigen Obstbäumen regional typischer Sorten bepflanzt werden. Die Flächen sind als 1- bis 2-schürige Wiese zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht zulässig. 2. Zuordnungsfestsetzung für Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB Die im Plan dargestellte Fläche für Ausgleichs- und
- Ersatzmaßnahmen (Gemarkung Bad Soden, Flur 15, Flurstück 172/112 teilw.) und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen durch die Bebauung der Bauflächenerweiterung (WA 17) nördlich des Eberhard-Preis-Weges FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Artenverwendungsliste so zu bepflanzen, daß ein Bedeckungsgrad

NDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR

- von mindestens 75 % entsteht (1 Baum entspricht 20 gm, 1 Strauch 2 qm). Je angefangene 100 qm ist mindestens 1 Laubbaum zu Im Teilgebiet WA 19 ist die festgesetzte Fläche mit einer mindestens
- 3.0 m hohen, dichten Heckenpflanzung zu versehen. Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene
- eimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Finflüssen zu hewahren Aufschüttungen. Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

- Erschließungsstraßen (Rohrwiesenweg, Martin- Luther-Weg) sind Arten der Liste "Straßen- und Platzbäume" zu verwenden.
- Anrechnung von Gehölzen (in Bezug auf Punkt 9.1.1. bzw. Pkt. 9.1.2. 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 14 - 16 cm oder
- eupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm Die Anpflanzungen gemäß Punkt 5.1. und 5.2. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen können auf diese Werte angerechnet
- Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,00 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m Fassadenlänge. Carports sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN-WIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Bei Gebäuden sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereiche III und IV) passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für
- außenbauteile (Wände einschl. Fenster) von Wohngebäuden beträgt m Lärmpegelbereich III 35dB, im Lärmpegelbereich IV 40dB, Zu Bestimmung der Schalldämmmasse im Einzelfalle ist DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, anzuwenden. Die Anforderungen an die Fensteranlagen betragen dann bei Fensterflächenanteilen an der Außenfassade zwischen 20 - 50 % bei
- einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mindestens erf. R' w = 35 - 37 dB entsprechend der Schallschutzklasse 3 und im Falle der Zuordnung in den Lärmpegelbereich III
- erf. R' w = 30 32dB entsprechend der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe 1987 den dem Verkehrsweg abgewandten Gebäudefassaden nen die Anforderungen auf erf. R'_W = 30 dB reduziert
- Für die Bebauung der zweiten Baureihe ist die Dimensionierung der Fensteranlagen gemäß dem Lärmpegelbereiches II ["maßgeblicher Außenlärmpegel" zwischen 56 - 60 dB(A)] mindestens vorzunehmen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung des Außenbauteiles von Wohnräumen beträgt erf. R'_w= 30 dB. Schallgedämmter Lüftungselemente sind bei bei Wohn-, Schlaf- und
- Niederhofheimer Straße (Lärmpegelbereich III + IV) vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungselemente müssen dabei mindestens die gleiche Schallschutzklasse gemäß der Einstufung der Fensteranlagen aufweisen und nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 ausgelegt werden. Von den Festsetzungen kann im Einzelfalle durch Vorlage eines projektbezogenen Schallschutznachweises zur Berücksichtigung

besonderer baulicher Gegebenheiten abgewichen werden.

Kinderzimmern an den nächstgelegenen Gebäuden zur

- RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEM. § 42 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes 138 zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Vorgaben der
- Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation Niederschlagswasser von Parkflächen hzw. Stellnlätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von selbstständig geführten Fußwegen zugeführt werden.

Stadtwerke Bad Soden am Taunus wird verwiesen.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei

Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/gm

horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher

Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen.

- 8.1.3. Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gemäß 8.1.4. auszuführen. 1.4. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10°, von zulässigen
- Hauptgebäuden, sind mit Ausnahme der Wintergärten, zu begrünen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Garagen, Anbauten etc. sind sie grundsätzlich zulässig. Sie sind ab 8,00 qm, mit Ausnahme der Wintergarten, zu begrünen. Im Neubaugebiet WA 17 sind Garagendächer grundsätzlich zu begrünen.
- 1.5 Die Dachneigung ist innerhalb eines Gebäudes und innerhalb einer Hauszeile, insbesondere bei Grenzbebauung bei zur Straße traufständigen Gebäuden, einheitlich zu halten. 3.1.6. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgren

8.1.7. Dachaufbauten sind in allen Gebieten nur als stehende Giebel-,

- Walm-, Schlepp- und Rundgauben, oder als Zwerchgiebel zulässig. Fenster in Gauben sind nur als quadratische oder stehende Formate zulässig. Sie sind je Gebäude einheitlich zu halten. 3.1.8. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m, in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau / Einschnitt muß mind. 2,00 m betragen Der höchste Punkt des Dachaufbaus darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschoßdecke bis
- Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig, Die Gesamtdachfensterfläche darf 30 % nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als 3 Teilflächen gebildet werden dürfen. 8.1.9. Bei Staffelgeschossen, die nach jeder Seite des Gebäudes von den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses mind. 1.20 m zurückgesetzt werden müssen, sind nur Flachdächer und geneigte Dächer ohne Neigungsbegrenzung bis zur max. zulässigen Firsthöhe möglich. Die Traufe der Staffelgeschosse darf max. 3,00 m über der Traufhöhe des darunter liegenden Geschosses bzw. 2,00 m über dem Dachterrassengeländer liegen.
- Drempel sind bis max. 0,5 m zulässig. 8.1.10. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von 1.11. Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. einer Hausgruppe, insbesondere bei Grenzbebauung, 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 1.12. 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.

Oberkante First) entspricht.

8.2.1. Fassaden, deren Gesamtlänge mehr als 20 m beträgt, sind nach längstens 16 m mit einem Gebäudevor- oder Rücksprung von min. 0.5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen. In den Gebietsteilen, in denen Ladennutzungen zulässig sind, sind Schaufenster nur in den Erdgeschossen als stehende Formate

FASSADEN

Bei maximaler Breite muß die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Krapplatten über Schaufenstern sind nicht zulässig. 2.3. Sockel sind bis max. 0.50 m über Gelände zulässig. ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG. MARKISEN UND WARENAUTOMATEN

8.3.1. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2 m nicht überschreiten.

- 8.3.2. Für die nach HBO anzeige- und genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten ist abweichend von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich. .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. Gebäudeprägende, gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschnitten werden.

- BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 1.1. In allen Gebieten sind mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächer als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. De Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm). 1.2. Je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum, der

auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu

- In allen Gebieten sind im Bereich der nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen max. 25 gm. der Grundstücksfreiflächen als Zufahrten/Gehwege zu befestigen. Die übrigen Flächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und
- Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume bzw. Obstbäume werden auf die Forderung nach Punkt 1.4. Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen
- und ggf. zu ersetzen. STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN 9.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf vasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Dies gilt nicht in den Bereichen der engeren Schutzzonen des Heilguellenschutzgebiets (Zone II qualitativer Schutz und Zonen B1 und B2 - quantitativer Schutz) und
- für LKW-Zufahrten in den WA-Gebieten 1 bis 3. Hier sind Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. 9.2.2. Der Höhenausgleich der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Zufahrten richten sich nach den Festsetzungen de

Bebauungsplanes. In Bereichen, in denen die Zufahrten nicht

0,40 m, Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe, zulässig. Die Zulässigkeit von

Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind

- planungsrechtlich geregelt sind, richten sich die Zufahrten nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus. 9.4.1. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen nur in Form von Holz- Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,20 m Höhe, Mauern oder Sockel bis
- ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig. 9.4.2. 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
- 9.5. STÜTZMAUERN 9.5.1. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Einund Ausfahrtsbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, bergseits bis 0,20 m über gewachsenem Gelände, jedoch max. 1,20 m über Straße, talseits bis 0,20 m über Straßenniveau zulässig. 9.5.2. Topographiebedingte Stützmauern zur Abfangung v Terrassenflächen bzw. Stellplätzen und Garagen über 1,20 m sind
- 1,50 m sein darf. Der Versatz beträgt horizontal mind. 0,50 m und ist dauerhaft zu bepflanzen. SICHTSCHUTZWÄNDE Sichtschutzwände können, mit dem Gebäude in Verbindung stehend, aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis max. 2.00 m Höhe und 4.00 m Länge zugelassen werden. Dies gilt nicht in den nicht

nur in abgetreppter Form zulässig, wobei ein Höhenversprung max.

Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und

die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen

überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung. Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit und ähnliche Stoffe. ABFALL-, RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER, KOMPOSTBEHÄLTER Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

- das Absenken oder Umleiten von Grundwasser, Veränderungen a
- Grundwasseranreicherungen und Maßnahmen, die Grundwasserneubildungen beeinflussen können. Insbesondere in der Schutzzone B2 sind verboten Eingriffe in den Untergrund über 3,00 m Tiefe
- das Absenken oder Umleiten von Grundwasser, Veränderungen ar Grundwasseranreicherungen und Maßnahmen, die Grundwasser neubildungen beeinflussen können. Insbesondere in der Schutzzone C sind verboten:
- die Entnahme von Grundwasser über 30 m³/d die Entnahme von Mineralwasser und Kohlensäure Außerdem befindet sich das Plangebiet in der Zone III A (weitere Schutzzone – innerer Bereich) der Trinkwassergewinnungsanlagen

Eingriffe in den Untergrund über 10,00 m Tiefe

- der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Verbote der Schutzordnung fü die Zone III A sind zu beachten. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebau-
- 1.3. Allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Erbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkt mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN 1998 bereitzustellen.
- 1.4. Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus (Stellplatzsatzung) is beachten. 1.5. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gem. § 3 Bauvor-

lagenverordnung 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. 1.6. In tieferliegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen nach DIN 1988 vorzusehen. .7. Die Grundwasserabsenkung ist nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in
- 1.8. Für die Herstellung der Hausanschlussleitungen sind die Wasserve sorgungsatzung und die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtwerke Bad Soden am Taunus zu beachten. 1.9. Bei den geplanten Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gem. Hess. Nachbarrecht zu achten.

Verbindung mit § 71 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig.

"Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten. 1.11. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitun-

1.10. Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18920

gen nicht zu rechnen ist. 1.12. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, bzw. Bo denfunde, 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 ssen (Abteilung archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeignete

Weise zu schützen.

- Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau- sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. 1.13. 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. .14. Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist (It. § 3a HAbfAG - Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt) auch sämtlicher unbelasteter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten.
- HINWEISE Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen. 1.16. Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können der Informationsbroschüre der Kreisgesundheitsamtes "Planung, Bau und Betrieb von Brauchwasseranlagen" entnommen werden.

.17. Eingehende und gründliche Beratung über individuelle Sicherungsmaßnahmen und Sicherheitseinrichtungen erfolgen kostenlos bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Wes Acer pseudoplatanus in Sorten ZEICHENERKLÄRUNG

ARTENVERWENDLINGSLISTE

Sandbirke

Buche Esche Walnuß

Stieleiche

Eberesche

Bergulme

Sträucher

Feldahorn

Buchsbaum

Stechpalme Liquster

Faulbaum

Hundsrose

Strauchrosen

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball-

Heckenpflanzer laubabwerfend

Fassadenbegrünun Strahlengriffel -

Pfeifenwinde

Spindelstrauch -

Wilder Wein

Kletterrose

Liguster

Heckenkirsche

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Hainbuche

Acer platanoides in Sorter

Fraxinus excelsior in Sorter

Betula pendula

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Juglans regia Prunus avium

Quercus petraea

Quercus robur

Ulmus glabra

sowie alle hochstämmigen Obstbäume

Straßen- und Platzbäume

Sorbus aucuparia

Quercus petraea Quercus robur

Tilia cordata in Sorte

Buxus sempervirens

Cornus sanguines

Corylus avellana

llex aquifolium

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteu Prunus spinosa

Rhamnus frangul

Rosa canina

Rosa spec.

Salix caprea

Taxus baccata

Viburnum lantana

Carpinus betulus Cornus mas

Fagus sylvatica

Hedera helix od. hibernica

Partenocissus quinquefolia uno

Hydrangea petiolaris

tricuspidata 'Veitchii' Polygonum aubertii

letzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2007 (GVBI. I S 792) und Gesetz vom

Bad Soden am Taunus, 11.03.2015

Bad Soden am Taunus, 11.03.2013

Rad Soden am Taunus, 11.03. 2013

3ad Soden am Taunus, 11.03.2013

Veranstaltung am 17.06.2004

in der Zeit vom 03.09.2007 bis 05.10.2007

Bad Soden am Taunus, 11.03.2013

Bad Soden am Taunus, 11.03.2013

Bad Soden am Taunus, 11.03.2013

Rad Soden am Taunus, 11.03. 2013

Soden am Taunus, 11.04. 2613

om 18.06, 2008

Frühzeitige Beteiligung der TÖB am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB aufgrund des Stadtw

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlic

Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB für das Teilgebiet WA 19

aufgrund des Magistratbeschlusses vom 29.01.2008 in Form einer Beteiligung der berührten

Erneute Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB für das Teilgebiet WA 19

aufgrund des Magistratbeschlusses vom 08,04.2008 in Form einer Beteiligung der berührten

Bürgermeister:

N. Altenkamp

N. Altenkamp

Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Bürger vom 31.01.2008 bis 15.02.2008

Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Bürger vom 10.04,2008 bis 25.04.2008

Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtvero

Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2013 gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 6 der Hauptsatzung

ordnetenbeschlusses vom 31.03.2004 in der Zeit vom 29.04.2004 bis 09.06.2004

Bad Soden am Taunus, 11.03. 2018 Bürgermeister:

Lonicera spec.

Cornus mas

Tilia cordata in Sorte

Tilia platyphyllos in Sortei

Fraxinus excelsior in Sorter

FD/GD

M. 1:1000

(§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO) WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE max, 2 WE BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGE 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVC

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(-) GESCHOSSFLÄCHENZAHI 0,34 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAS

- II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- TH 6.50 m TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS FH 11 75 m FIRSTHÖHF ALS HÖCHSTMASS 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO) NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG EH/ DHH EINZELHAUS / DOPPELHAUSHÄLFT

O OFFENE BAUWEISE

GD GENEIGTES DACH

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- Ligustrum vulgare SD SATTELDACH FD FLACHDACH Stechpalme - Ilex aguifolium Immergrüner Liguster - Ligustrum vulgare 'Atrovirens' Taxus baccata 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- (\$5 ABS.2 NR.2. \$9 ABS.5 BauGB) Actinidia arguta FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF Aristolochia macrophylla KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN mpetenblume- Campsis radicans DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN Waldrebe in Sorten - Clematis spec. Euonymus fortunei
 - (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB) STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERLIHIGTER BEREICH
- (FUSSWEG U. FAHRBEREICH, ÖFFENTLICHES PARKEN) ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE FUSS- UND RADWEG ÖFFENTLICH Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN dnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.199 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBI. S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 d. G. vom 23.10.2007 (BGBI. I S. 2470) 7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL aumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBI. I S. 2081, 2102), zuletz ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN geändert durch Artikel 10 Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2852) (§5 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.12, 14 UND ABS.6 BauGB)
- Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBI. I S Brundesnaturschutzgesetz in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), zuletz geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBI. I S. 686) 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- ssisches Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege vom 04.12.06 (GVBI. I S. 619) -->-- UNTERIRDISCH (DN 250) 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBI. I S. 534), zuletz DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBI. I S. 229), in der Fassung vom 01.04.2005 §5 ABS.2 NR.7 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR. 16 UND ABS.6 BauGB)

(§5 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.13 UND ABS.6 BauGB)

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN Hessisches Wassergesetz vom 6. Mai 2005 (GVBI. I S 305), zuletz geändert durch Geset WASSERSCHUTZZONE IIIA GILT FÜR DEN GESAMTEN
 - GELTUNGSBEREICHS HEILQUELLENSCHUTZGEBIET SCHUTZZONEN ZUM SCHUTZ GEGEN QUALITATIVE BEEINTRÄCHTIGUNG (ZONE II, ZONE III)

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

- SCHUTZZONEN ZUM SCHUTZ GEGEN QUANTITATIVE ONE B1 BEEINTRÄCHTIGUNG (ZONE B1, ZONE B2, C) 13 PLANLINGEN NUTZUNGSREGELLINGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ: ZUR PELEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Entworfen und bearbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN und der PlanzV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGB),1991 LS, 58, BGBl. III 213-1-6) von Stadt- und
 - STREUOBSTWIESE ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- 14. SONSTIGE PLANZEICHEN UMGRENZUNG VON ELÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN ekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch die Bad Soden STELLPLÄTZE/CARPORTS GARAGEN
 - GEMEINSCHAFTSGARAGEN MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN G GEHRECHT
 - LEITUNGSRECHT GEH- UND LEITUNGSRECHT GFL GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
 - NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISIONSSCHUTZGESETZES (§ 5 ABS. 2 NR.6 U. ABS. 4 BauGB, § 9 ABS. 1 NR.24 U. ABS.6 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einscht. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des LÄRMPEGELBEREICH (LPG) III Stadtverordnetenbeschlusses vom 04,07,2007 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.08.2007 I ÄRMPEGELBEREICH (LPB) IV
 - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GRENZE DES RÄUMLICHEN DES BEBAUUNGSPLANES GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
 - ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG BESTANDSSCHUTZ - - - VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 'KELKHEIMER STRASSE ZWISCHEN NIEDERHOFHEIMER STR. UND AMSELWEG "

STADT BAD SODEN AM TAUNUS M. 1:1000

DIPL-ING. GÜNTER RADEMACHER REISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA ZUM QUELLENPARK 45. 65812 BAD SODEN AM TAUNUS TEL. 06196 /218 25

0 10 20 30 40 50 60 70 80m

STADT- UND OBJEKTPLAN

STAND: Satzungsplan / 21. Mai 2008

HORRER DIPL.- ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ZUM QUELLENPARK 10 * 65812 BAD SODEN AM TS. TEL.: 06196/65 201-10 * FAX: 06196/65 201-19 * reiner.horrer@stadt-objektplan.de