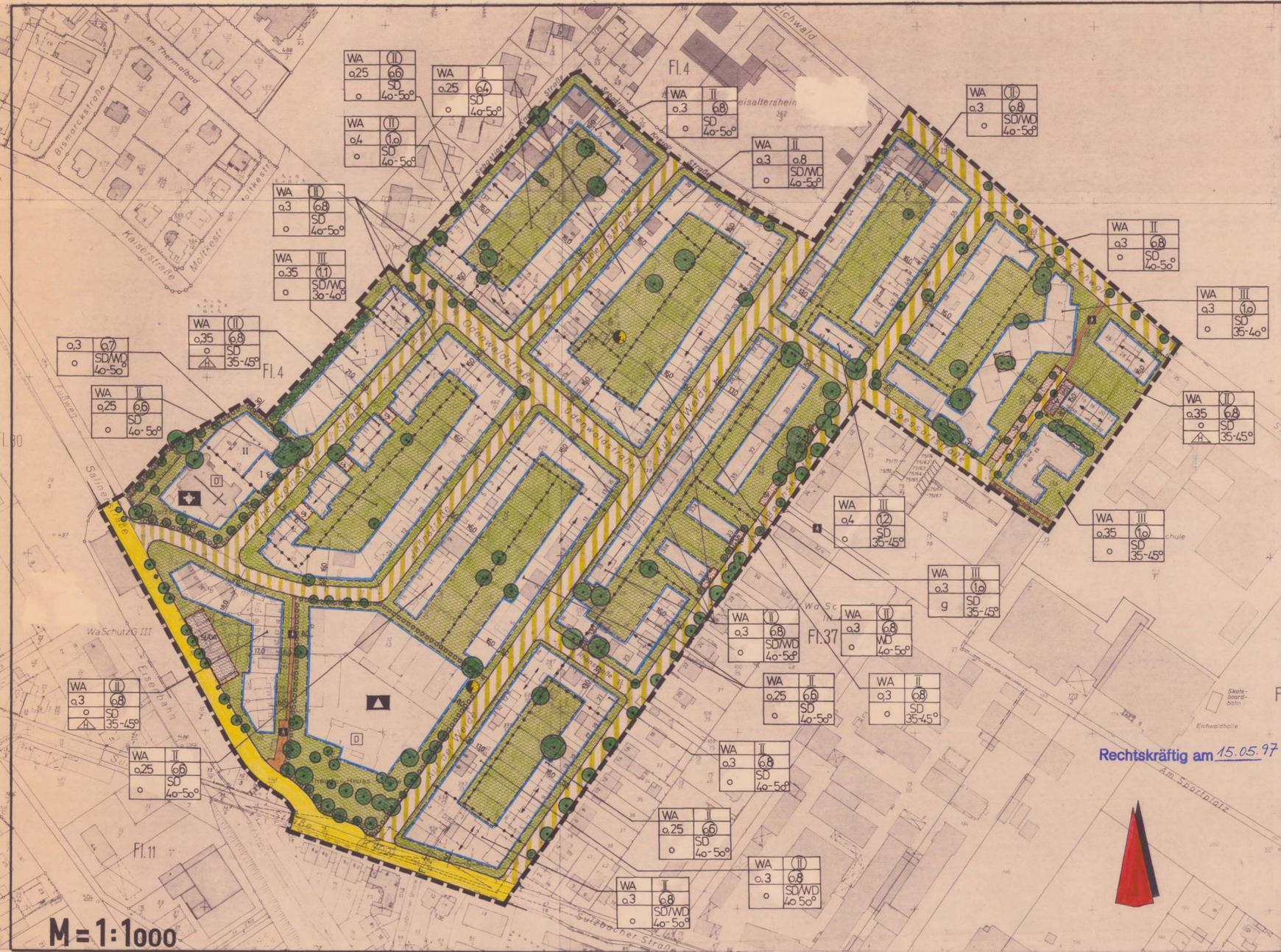


BEBAUUNGSPLAN NR.45 DER STADT BAD SODEN A.T.S. „AUF DER WEIDE“ mit integriertem Landschaftsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet
Von den nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass gewerbliche Nutzungen ausschließlich in Erdgeschoss oder Untergeschossen zulässig sind. Dies gilt nicht für Beherbergungsbetriebe.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die zulässige Geschosshöhe darf um die Fläche der notwendigen Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden, jedoch nur max. 0,1 (gem. § 21a (5) BauNVO).
- 2.2 Bei Erdgrundstücken kann die Grundflächenzahl ausnahmsweise bis zu 20 % erhöht werden, wenn eine Einfügung in die Umgebung durch bestehende beengte Grundstücksverhältnisse erschwert ist.
- 2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, mitzurechnen.
- 2.4 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt für 1-geschossige Gebäude 4,20 m und für 2-geschossige Gebäude 7,20 m über der angrenzenden Straße, gemessen am Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Außenwand.
- 3.0 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 in Verbindung mit § 12 BauNVO)
- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Bereichen zulässig.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 3.3 Stellplätze und Garagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anordnung bzw. durch Abschirmung eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ausgeschlossen wird und ggf. eine höhere Verriegelung durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- 4.0 Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.0 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)
- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene, dicht ausgeführte Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25,0 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen und ggf. eine höhere Verriegelung (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen eine mindestens 0,80 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.
- 6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Mindestens 65 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % nicht überschreiten.
- 6.2 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfdm.
- 6.3 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen, zu erhalten und gegebenenfalls unbegrünet zu ersetzen. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 6.4 Besondere Bedingungen für Bepflanzung
Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind nach Abgängigkeit durch Arten der Artenverwendungsliste zu ersetzen.
- 6.5 Anrechnung von Gehölzen
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 Obstbaumstämme
Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 0,6 m
- 6.6 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer bis 15 cm als befestigte Terrasse genutzt werden.
- 6.7 Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen müssen eine Mindestgröße von 6,0 qm haben.
- 6.8 Aufschichtungen, Abragungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß BauGB in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) und dem Gesetz zur Änderung der Hess. Bauordnung in ihrer gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

- 7.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 87 (1) HBO)
- 7.1 Dachbauten sind zulässig. Die Gesatteltänge der Dachbauten darf jedoch nicht mehr als 30 % der Länge der zugehörigen Dachfläche betragen. Die zulässige Breite der Giebeln ist mit max. 3 m festgesetzt.
Alle Dachaufbauten sind nach Art, Maß und Anordnung an dem vorhandenen Dachbestand des umliegenden Bereiches auszurichten.
- 7.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgeschrieben.
- 7.3 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe vorgeschrieben.
- 7.4 Die Länge der Gebäude darf max. 25,0 m betragen. Ausnahmsweise können längere Gebäude zugelassen werden, wenn der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt.
- 7.5 Bei Doppelhäusern ist die Aufstockung zulässig, wenn beide Teile gleichzeitig aufgestockt werden.
- 7.6 Gestaltung der Einfriedungen
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen
- durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Maschenzaun- oder vergleichbaren Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu berücken sind
- geschichteten Hecken.
Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.
- 7.7 Abfallbehälter
Abfallbehälter sind gegen Einblick abzuschirmen.
- 8.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
1 Begründung der Baugrundstücke
8.1.1 Im Wohngebiet sind mindestens 70 % 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 2 qm).
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150,0 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
8.1.2 In den Flächen für Gemeinbedarf 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 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 qm).
Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
8.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen
8.2.1 Für die Wegflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken zu verwenden. Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Decken anzulegen.
8.2.2 Je angefangene 5 oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen zu gliedern, so dass maximal 5 Stellplätze zusammengefasst sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden sowie innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A und grenzt im Nordwesten an das Heilwassererschutzbereich Zone C (quantitativer Schutz). Die entsprechenden Richtlinien und Verordnungen sind zu beachten.

HIRNWEISE

1. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist unzulässig. Abgeschotterter Oberboden ist bis zur Wiedereinwirkung sachgemäß auf Meeren aufzufahren.
Bei Erarbeiten 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 Erarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauer-, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettrester und dergleichen sind nach § 20 DStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

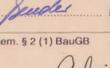


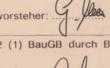
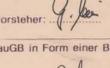
Verfahrensvermerke

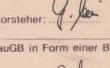
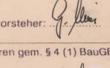
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 21. Nov. 1996 übereinstimmen.

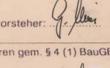
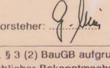
Der Landrat des Main-Taunus-Kreis
Katasteramt
Im Auftrag: 

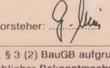
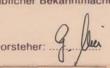
Holheim, den 11. Dez. 1996

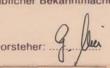
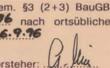
Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB i.d.F. vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2253) vom Stadtplanungs- und Hochbauamt Bad Soden am Taunus.
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97 Bürgermeister: 

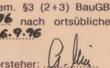
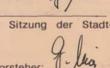
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 14.11.1980
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97
Bürgermeister:  Stadtverordnetenvorsteher: 

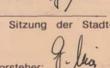
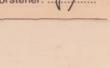
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Bad Soderer Zeitung am 12.11.1981
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97
Bürgermeister:  Stadtverordnetenvorsteher: 

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 30.8.1995
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97
Bürgermeister:  Stadtverordnetenvorsteher: 

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 29.11.96 bis 6.10.1995
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97
Bürgermeister:  Stadtverordnetenvorsteher: 

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 6.12.96 nach örtlicher Bekanntmachung am 3.7.96 in der Zeit vom 10.7.96 bis 9.2.96
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97
Bürgermeister:  Stadtverordnetenvorsteher: 

2. Offenlage des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2+3) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 12.6.96 nach örtlicher Bekanntmachung am 26.4.96 in der Zeit vom 22.7.96 bis 6.9.96
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97
Bürgermeister:  Stadtverordnetenvorsteher: 

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadt-Stadtdirektorenversammlung vom 4.12.96
Bad Soden a. T.s., den 9.2.97
Bürgermeister:  Stadtverordnetenvorsteher: 

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfugung vom 6.5.1997
AZ: IV/34-6104/01-Bad Soden -35-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT


Die Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am 12.11.96 gem. § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für Jedermann ortsüblich in der Bad Soderer Zeitung bekanntgemacht worden.
Bad Soden a. T.s., den
Bürgermeister: Stadtverordnetenvorsteher:

Rechtsgrundlagen
Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 8 ff des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Planzonenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Hessischen Bauordnung in der Neufassung vom 28.12.1995 (GVBl. I S. 655), und der Verordnung zur Änderung der Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Pflege von Grundstücken vom 20.06.1991 (GVBl. I S. 207) und § 6 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.1992 (GVBl. I S. 170).

PLANZEICHEN

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - BGBl. S. 58)

WA	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	6. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 42 NR. 4 UND 56 (6), § 91 NR. 12 UND NR. 14, UND § 9 (6) BauGB) Elektrizität (Trafostation)
GRZ z.B. 0,3	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) max. zul. Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)	7. SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
GFZ z.B. 0,8	3. BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO) zul. Geschosshöhenzahl (§ 16 + 20 BauNVO)	Grenze unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
z.B. II	4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 (3) Nr. 2, § 20 (1) BauNVO)	Gemeinbedarfsmarkierungen
z.B. III	5. GRÜNFLÄCHEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 15 UND NR. 20 BauGB)	kirchliche Einrichtungen
WA II	offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 91 Nr. 21 und § 9 (6) BauGB)
WA III	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)	8. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 87 (1) HBO) in VERBINDUNG MIT § 87 (1) HBO)
WA IV	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Satteldach
WA V	Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)	Walddach
WA VI	überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	Dachneigung
WA VII	nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	Hauptfluchtlinie
WA VIII	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	9. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
WA IX	Straßenberechnungslinien bzw. öffentl. Verkehrsfläche	Flur
WA X	Sichtdreiecke, die sind von achtbehindernden Bepflanzungen über 0,9m Höhe freizuhalten	Flurflächennummer
WA XI	30 km Zone	Flurgrenze
WA XII	öffentlicher Fußweg	Flurstücksgrenze
WA XIII	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und/oder Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	vorhandene Gebäude
WA XIV	5. GRÜNFLÄCHEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 15 UND NR. 20 BauGB)	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
WA XV	zu erhaltende Bäume	
WA XVI	anzupflanzende Bäume	
WA XVII	anzupflanzende Sträucher	

Artenverwendungsliste

X - Arten der potentiellsten natürlichen Vegetation

Bäume	Heckenpflanzen
X Feldahorn X Spitzahorn X Bergahorn X Sandbirke X Hainbuche X Edelkastanie X Buche X Esche X Zitternuss X Vogelkirsche X Traubeneiche X Stieleiche X Eberesche X Winterlinde X Sommerlinde X Ulmus glabra	Laubbewertend Feldahorn Hainbuche Kornelkirsche Weißdorn-Arten Rothbuche Liguster immergrün Stechpalme Immergrüner Liguster Eibe Furbe Fassadenbegrünung Strahlengirthe Pflanzwände Trompetenblume Waldrebe in Sorten Spindelstrauch Efeu Nerpenhortensie Geißblatt in Arten Wilder Wein Kletterrose Klettererwe Wisterie
Sträucher X Feldahorn X Buchsbaum X Kornelkirsche X Roser Hartriegel X Haselnuß X Weißdorn X Pfaffenkirsche X Liguster X Hachelkirsche X Schlehe X Kreuzdorn X Faulbaum X Hundrose X Strauchrose X Salweide X Schwarzer Holunder Eibe Wolliger Schneeball X Wasserschneeball	Sträucher X Acer campestre X Buxus sempervirens X Cornus mas X Cornus sanguinea X Corylus avellana X Crataegus laevigata X monogyna X Eonymus europaeus X Ligustrum vulgare X Lonicera xylosteum X Prunus spinosa X Rhamnus cathartica X Rhamnus frangula X Rosa canina X Rosa sp. X Salix caprea X Sambucus nigra X Taxus baccata X Viburnum lantana X Viburnum opulus
Straßen- und Platzbäume X Spitzahorn in Sorten X Italienische Erle X Baumhasel X Weibdorn in Arten X Esche in Sorten X Prunus avium X Pyrus calleryana 'Chariteecler' X Quercus petraea X Quercus robur X Quercus robur 'Fastigata' X Sorbus aria in Sorten X Tilia cordata in Sorten	Straßen- und Platzbäume X Acer platanoides in Sorten X Alnus cordata X Corylus colurna X Crataegus spec. in Arten X Fraxinus excelsior in Sorten X Prunus avium X Pyrus calleryana 'Chariteecler' X Quercus petraea X Quercus robur X Quercus robur 'Fastigata' X Sorbus aria in Sorten X Tilia cordata in Sorten

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „AUF DER WEIDE“

MAGISTRAT DER STADT
BAD SODEN AM TAUNUS
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Bearbeitet: Schöll/Jethon
Gezeichnet: Krell
Datum: 31.07.95
Geändert: Jethon/Krell 11.05.95 6.04.96 04.09.96
Landschaftsplan: Planungsbüro Rademacher
bearbeitet: Krieger