



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011, zuletzt geändert am 21.11.2012 (GVBl. I S. 444) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete 1 und 2 (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

 - Wohngebäude,
 - Im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 7 BauNVO) und
 - Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Alle übrigen Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 - GRZ 1** Anteil der Grundstücksfläche, der von Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl 1 wird mit 0,35 festgesetzt.
 - GRZ 2** Anteil der Grundstücksfläche, der von Gebäuden und baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl 2 wird mit 0,85 festgesetzt.
 - GFZ** Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
 - III** Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

Es werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
 - GH** Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

 - MI 1 mit 150,95 müNN und
 - MI 2 mit 150,30 müNN.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- Baulinie (§ 23 BauNVO)**

Entlang der Grundstücksgrenze sind maximal drei Nebenanlagen mit einer Breite von jeweils maximal 11,0 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen den Nebenanlagen muss mindestens 10,0 m betragen.
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Erker, Balkone und Terrassen dürfen Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

Staffelgeschosse müssen mit Ausnahme von Treppenhäusern (1 Treppenhäuser/Gebäude) allseitig um 1,20 m zurückspringen.
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
 - Zulässige Grundstückseinfahrt
 - TG Tiefgarage
 - Na Nebenanlagen
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 - Regenwasserrückhaltung**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in private Speicheranlagen (Zisternen) bzw. entsprechende Gemeinschaftsanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 25 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Flachdächer und begrünte Tiefgaragen sind nicht anzurechnen. Die Speicheranlagen sind durch einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das Wasser ist für die Gartenbewässerung zu verwenden.
 - Bodenversiegelung**

Bodenversiegelnde Materialien, wie z. B. Beton oder Asphalt sind unzulässig. Gehwege dürfen nur teilversiegelnd befestigt werden. Soweit nicht zum Schutz des Grundwassers in der engeren Schutzzone andere Ausführungen bei Stellplätzen und Zufahrten erforderlich sind, dürfen Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Terrassenflächen nur breitflügig mit mindestens 15 % Fugenanteil gepflastert werden und sind zu begrünen.
 - Tiefgaragenbegrünung**

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen und sonstigen Kellerräumen sind mit einer mindestens 80 cm dicken, durchwurzelbaren Erdddeckung zu versehen und intensiv mit zertifizierten Wildsaaten und heimischen blütenreichen Stauden zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Wege-, Hof- und Terrassenflächen bis zu einem Anteil von 20% der Fläche.
 - Dachbegrünung**

Flachdächer bis 10 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.
 - Boden-, Gewässer- und Artenschutz**

Die Anwendung chemischer Düngemittel und Pestizide ist unzulässig.
- 6. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ist allgemein unzulässig. Ausnahmsweise kann je Wohnung eine Feuerstelle (offener Kamin, Kaminofen) mit höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen werden.

- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Tiefgaragenzufahrt ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig. Die Ein- und Ausfahrtsöffnungen der Tiefgarage sind mit automatisch und leise öffnenden und schließenden Rolltüren zu versehen, erforderliches Einfügdämmmaß De ca. 15 dB. Die Tiefgaragenrampen sind geschlossen zu überbauen und nach innen schallabsorbierend auszubilden (Schallabsorptionskoeffizient > 0,9). Schranken und / oder ähnliche Zufahrtsbeschränkungen sind in der Tiefgarage anzuordnen. Die Entlüftung von Tiefgaragen darf ausschließlich über Dach der Hauptgebäude erfolgen.
- 8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen gemäß Artenliste. Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig.
 - Mindestbepflanzung des Baugebietes**

Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Allgemein sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher gemäß Artenliste anzupflanzen.
 - Fassadenbegrünung**

Tür- und fensterlose Außenwandabschnitte von mehr als 3,0 m Breite sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen gemäß der Artenliste zu begrünen.
 - Grenzbepflanzungen**

Für heckenartige Einfriedungen und im Abstand von weniger als 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Auf den Flächen zur Eingrünung sind Bäume und Sträucher gemäß folgender Vorgabe zu pflanzen:
 - Bäume**

Die Standorte der sechs Bäume sind nicht verbindlich. Verbindlich ist lediglich deren Anzahl. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach der folgenden Artenliste.
 - Sträucher**

Auf mindestens 70% der Grundstückslänge sind Sträucher in dreireihiger Anordnung auf einer Breite von 5 m zu pflanzen. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach der folgenden Artenliste.
 - Artenliste**

Auf die Pflanzvorschriften sind ausschließlich Laubgehölze mit folgenden Mindestgrößen anrechenbar:

 - Laubbäume: 3x verpflanzt mit Ballen bzw. Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm
 - Sträucher: in der Regel mit Ballen, Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm
- 9. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 HBO)
 - Dachform und Dachneigung**

Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
 - Dachgestaltung**

Oberhalb von Staffelgeschossen sind Drempe, Dachaufbauten, Gauben und Dach-einschnitte unzulässig.
 - Außenwandgestaltung**

Allgemein ist nur mineralischer Putz mit heller Farbgebung zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, wie Stützmauern, Sockel, Brüstungen, Lisenen, Sohlbänke, Gesimse, Stützen u. ä. sind auch Ziegel- und Natursteinverblendungen zulässig. Ausnahmsweise kann auch Sichtbeton zugelassen werden.
 - Einfriedungen**

Entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen kann auf Einfriedungen verzichtet werden. Im Übrigen dürfen straßenseitige Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m und Stützmauern von 0,5 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten.
 - Müllbehälter**

Müllbehälter sind mit einem festen Sicht- und Windschutz zu versehen und sind gemäß Artenliste mit Sträuchern und / oder mit Kletter- bzw. Rankpflanzen einzugrünen.
- C. Hinweise**
 - 1. Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone III a des Trinkwasserschutzgebietes Bad Soden. Die Schutzverordnung sowie die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiSiWag in der aktuellen Fassung) sind zu beachten.
 - 2. Bodendenkmäler**

Bei Erarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).
 - 3. Bebauungsvorschlag**

Der Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Der Plan dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden funktionellen, städtebaulichen und grünordnerischen Planungsabsicht.

- 4. Beleuchtung**

Für die Beleuchtung sollen dem Stand der Technik entsprechend nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder nach oben gerichtet) verwendet werden.
- 5. Artenschutz**

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Die geräumte Fläche ist bis zum Baubeginn freizuhalten. Darüber hinaus ist grundsätzlich das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
- 6. Bodenschutz** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Sollten bei den Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, zu benachrichtigen.

- bestehende Bepflanzung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 135,14 Geländehöhen lt. Vermessung
- 137,65 Geplante Höhen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.07.2014 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht.



Bad Soden a. Taunus, den 2.11.2015

Öffentliche Auslegung
Die Öffentliche Auslegung zur 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.04.2015 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 durchgeführt.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Für die geringfügige Änderung wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Magistratsbeschluss vom 04.08.2015 durchgeführt. Die Frist zur Stellungnahme wurde angemessen verkürzt (10.08. - 24.08.2015) und auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Satzungsbeschluss
Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.10.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 Abs. 4 HBO i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Dokuments mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 07.10.2015 übereinstimmt und dass die für seine Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.



Bad Soden am Taunus, 18.03.2021

Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 16.10.2015 in Kraft gesetzt. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2021.

Bisheriges Verfahren
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49.1 "An der Prof.-Much-Straße" ist rechtskräftig seit dem 21.08.2003.

BAD SODEN (TAUNUS)

Bebauungsplan Nr. 49 "Professor-Much-Straße"
2. Änderung

26.08.2015 **M 1:500**

Freie Architekten und Städtebauarchitekten

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98
Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de