Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet GEE 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GEE	III
GRZ	GFZ
0,40	1,20
GRZ(2)	BAUWEISE
0,75	o.
GEBÄUDEHÖHE	
GH max = 146,00 m ü. NN	

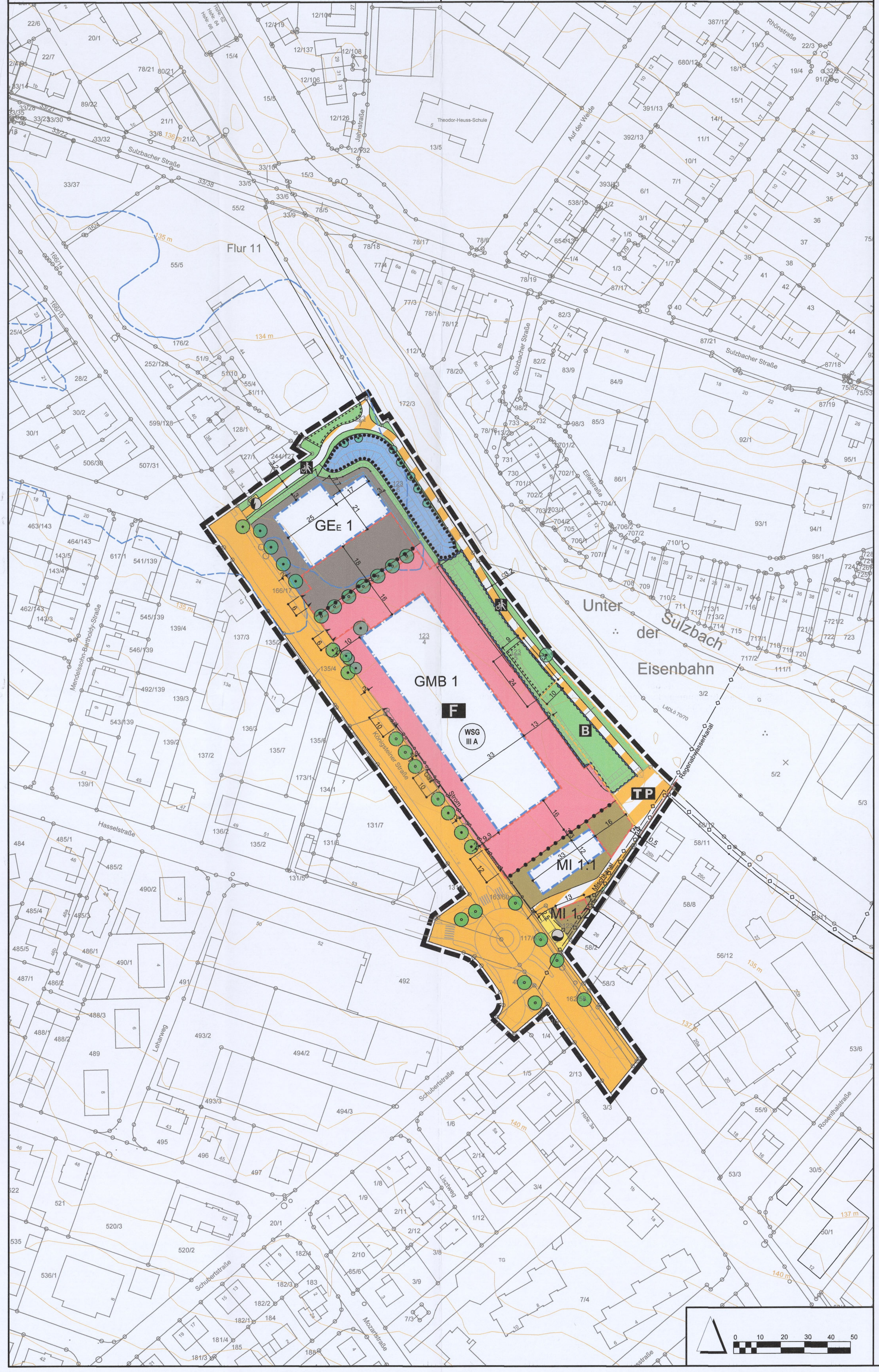
PLANGEBIET	
Plangebiet GMB 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
F	III
GRZ	GFZ
0,40	1,20
GRZ(2)	BAUWEISE
0,95	a1.
GEBÄUDEHÖHE	
GH max = 148,50 m ü. NN	

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 1.1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	III
GRZ	GFZ
0,35	1,05
GRZ(2)	BAUWEISE
0,75	o.
GEBÄUDEHÖHE	
GH max = 145,50 m ü. NN	

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 1.2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GRZ
MI	0,35

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

- Flur 5 — Flurnummer
- 45/5 — Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
- Gebäude
- Höhenlinien 1m
- Böschung



A Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- MI 1.1 — Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
- GEE — Gewerbegebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- F — Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
- 0,75 — Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- GH max = 146,00 m ü. NN — Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe über normal Null) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- o. — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- a1. — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)
- Umgrenzung für Flächen Sellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 23 und BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- TP — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fläche für Fuß- und Radwegunterführung / Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- B — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fläche für Fuß- und Radwegüberführung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Ein-, bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzung Baum (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung Baum (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung: Abwasser - Pumpstation (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
- Ver- und Entsorgungsleitungen in Verbindung mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

- Überschwemmungsgebiet HQ 100 (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Gewässerschutzstreifen (§ 23 HWG)
- WSG III A — Wasserschutzgebiet Zone III A (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Kreisverkehrsanlage Königsteiner Straße gemäß Straßenplanung Durth Roos Consulting GmbH vom Juli 2020 (nicht rechtsverbindlich)
- Flächen für Maßnahmen für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich gemäß Festsetzung B-Plan Nr. 50 Teilgebiet IV

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf dem westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Nr. 50 Teilgebiet IV bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 Teilgebiet II) liegenden Flurstück Nr. 123/5 (Flur 11) ist auf einer Fläche von ca. 208 m² eine Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. Mahd erst nach der Samenreife im Herbst, kein Mulchen.

Auf dem Flurstück 123/7 (Flur 11) ist auf einer Fläche von ca 120 m² eine Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die Sträucher, Pflanzqualität Str., 2xv., 60 - 100, sind im Abstand von ca. 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

- Planzungen für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich gemäß Festsetzung B-Plan Nr. 50 Teilgebiet IV

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf dem Flurstück 123/6 (Flur 11), entlang des Radweges, sind 7 Erlen- Alnus incana, H 3xv., Stu 16 - 18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

C Textliche Festsetzungen

1.
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Mischgebiet M 1.1:
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops,
- Gartenbaubetriebe.

Mischgebiet M 1.2
ausschließlich zulässig sind:
- zu den o.g. zulässigen Hauptnutzungen zugeordnete, nicht überdachte, Stellplätze

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE 1)
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops.

Als Ausnahme können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudefläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu der angegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl 2 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normal Null festgesetzt (s. Nutzungsschablone). Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut oder Attika des obersten Geschosses.

Technische Aufbauten
Technische Aufbauten in Form von linearen Strukturen, wie z.B. Antennenanlagen, Blitzableiter, Abgas- und Lüftungsrohre bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt. Technische Aufbauten in Form volumenbildender Bauteile, wie z.B. Treppenaufzüge und Einhausungen von Lüftungsanlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, wenn sie eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden.Technische Aufbauten in Form von Solaranlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, sofern sie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden.

2.
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Fläche ist mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

3.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§22 BauNVO)
Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder eine abweichende Bauweise definiert.

Offene Bauweise
Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichende Bauweise 1
In der abweichenden Bauweise 1 sind Bauweisen nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch mit der Maßgabe, dass eine Baukörperlänge von 50 m überschritten werden darf.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

4.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind in den speziell gekennzeichneten und den überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

5.
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die Königsteiner Straße ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. In der Königsteiner Straße sind Zufahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt:
- Mischverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Fläche für eine Fuß- und Radwegüberführung
- Fläche für eine Fuß- und Radwegeunterführung / Parkplatz

6.
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sowie mit der Zweckbestimmung Hochwasserschutz festgesetzt.

7.
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu entwickeln. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen, oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen (Mindeststammumfang (StU) der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Im Bereich der Königsteiner Straße sind abgängige Bäume ausschließlich durch Ahornblättrige Platanen - Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, StU 20 - 25 cm zu ersetzen.
Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm bzw. 12 cbm. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.

Anpflanzung von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Zuge der Ausführungsplanung der Straße festzulegen. Auf der Ostseite der Königsteiner Straße sind ausschließlich Ahornblättrige Platane - Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, StU 20 - 25 cm zu pflanzen. Bei den übrigen Bäumen sind „Zukunftsbäume" gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden. Dabei ist mind. die Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 18 - 20 cm zu verwenden.
Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm bzw. 12 cbm. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.

Pflanzliste 1 - Zukunftsbäume:
Pflanzqualität mind. 3 xv., StU 18 – 20 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides „Cleveland"	- kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides „Emerald Queen"	- Spitzahorn
Malus tschonoskii	- Wollapfel
Prunus x schmittii	- Zierkirsche
Sorbus aria „Magnifica"	- Mehlbeere
Sorbus intermedia „Brouwers"	- Schmalkron. Mehlbeere

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Bepflanzungen am Sulzbach sind zu pflegen und zu erhalten. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in der Qualität Bäume: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt; Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu pflanzen. Die übrige Fläche ist max. zweimal jährlich zu mähen und als gehölzfreie Uferzone herzustellen und zu erhalten. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig

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

Begrünung Stellplatzanlagen / Begrünung Carports
Auf die Regelungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus wird verwiesen.

Dachbegrünung
In den Plangebieten sind die Dächer extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung
Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je lfm Wand.

Begrünung privater Freiflächen
Vorgärten und sonstige Gartenfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können,begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/ Splitt oder Schotter hergestellt werden.

Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.

Befestigung von privaten Freiflächen
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Hofflächen auf privaten Grundstücksflächen sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit wassergebundenen Decken, Ökopflaster mit wasserdurchlässigem Unterbau, Drainfugenpflaster etc., zu befestigen. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen für die Wartung und Pflege von Kraftfahrzeugen sowie Flächen auf denen mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wird. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

Artenschutz
Störungen im unmittelbaren Bereich des Bachlaufes und des Überschwemmungsbeckens sind während der Bauzeit zu vermeiden.

Soweit möglich sind Gehölze zu erhalten. Bei den Ausführungszeiten für dennoch erforderliche Gehölzrodungen, auch im kleineren Umfang, sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Entfallene Gehölze sind im gleichen Umfang im Gebiet zu ersetzen.

Bei Anpflanzungen sind ausschließlich Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel- und Fledermäuse eine bedeutende Nahrungsgrundlage darstellen.

8.
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt, soweit diese innerhalb von Baugrundstücken verlaufen. In Verbindungen mit diesen Leitungen sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger, bzw. der Stadt Bad Soden am Taunus festgesetzt.

9.
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der im Plangebiet verlaufende Sulzbach ist als Wasserfläche fetsgesetzt.
Die Überschwemmungsmulde ist als Fläche für den Hochwasserschutz fesgesetzt.

10.
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Wassersammelsysteme, z.B. Zisternen zu leiten und zur Gartenbewässerung und optional als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen dieser Wassersammelanlagen muss bei einer reinen Grünflächenbewässerung mindestens 25 l/m² angeschlossener versiegelter Fläche betragen bzw. mindestens über ein Speichervolumen von 3 m³ verfügen. Bei einer kombinierten Brauchwassernutzung muss das Fassungsvermögen mindestens 50 l/m² angeschlossener versiegelter Fläche betragen bzw. mindestens über ein Speichervolumen von 7 m³ verfügen. Die Wassersammelsysteme / Zisternen sind mit einem Überlauf auszustatten. Das Niederschlagswasser ist über das Überschwemmungsbecken zum Sulzbach abzuleiten. Im Falle, dass eine Einleitungsgenehmigung in das Überschwemmungsbecken nicht erteilt werden kann, ist ein gesondertes Regerückhaltebecken mit einer geregelten Abflussbegrenzung zu errichten.

Die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus sind zu beachten.

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

11.
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet MI 1.1 sind Fenster von Wohnräumen nach Südosten auszurichten.

An der Nordwestfassade dürfen keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden. Dies ist aufgrund der Verkehrslärmbelastung sowie möglicher Spitzenpegel vom Feuerwehrgelände auch für die Südwestseite zu empfehlen.

Ggf. kann hier auch durch eine vorgesetzte Fassade eine ausreichende Reduzierung des Beurteilungspegels vor dem Fenster erreicht werden.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig und müssen sich in der Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Zulässig sind:

Werbeanlagen an Fassaden:
Pro Fassade ist maximal eine Werbeanlage mit einer Höhe bis zu 1 m zulässig. Die Werbeanlage darf über die Gebäude- oder Dachkante (Attika oder Traufe) des obersten Geschosses nicht hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen:
Pylone sind unzulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe über 3,0 m über Gelände sind nur in Form von Werbefahnen zulässig. Auf einem Grundstück ist maximal eine Werbefahne pro angefangener ha Grundstücksfläche mit einer maximalen Masthöhe von 8 m über dem Gelände zulässig. Die Werbefahnen sind an einem Standort zu konzentrieren.

Beleuchtung:
Skybeamer und sich bewegende oder blinkende Beleuchtungsanlagen sind unzulässig.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auf privaten Grundstücken sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffenlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in folgender Form zulässig:
- Hecken
- Hecken in Kombination mit Metallzäunen

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m in folgender Form, einzeln oder in Kombination, zulässig:
- offen wirkende Metall- und Holzzäune
- Hecken
- Sockelmauern mit einer Höhe bis zu 1,0 m
- Mauerpfeiler mit einer Höhe bis zu 2,0 m

Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

E Hinweise und Empfehlungen

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

Baumschutzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus
Die Satzung über die einstweilige Sicherstellung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Bad Soden am Taunus ist zu beachten.

Abwasserbeseitigungssatzung
Bezüglich des Einbaus von Zisternen und der Brauchwassernutzung wird auf dies Abwasserbeseitigungssatzung (AbwBS) der Stadt Bad Soden am Taunus vom 01.06.2020 verwiesen.

Wasserschutz - Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich) der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus (Tiefbrunnen 1-3 des Wasserwerks Sulzbacher Straße). Die Verbote der Schutzordnung vom 13. April 1970 (StAnz. 22/1970 S. 1114) sind für die Zone III A zu beachten.

Hochwasserschutz
Entlang des Sulzbaches gelten die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Insbesondere sind die §§ 76 bis 78 WHG zu beachten. Weiterhin gilt das Hessische Wassergesetzes (HWG). Insbesondere ist § 45 HWG zu beachten. Darüber hinaus wird auf den Hochwasserrisikomanagementplan sowie die dazugehörigen Gefahren- und Risikokarten des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Artenschutz
Bezüglich des Artenschutzes ist auf das Bundesnaturschutzgesetz zu verweisen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29 Februar liegen.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden wird empfohlen Niststeine für Vögel und Einbauquartiere für Fledermäuse vorzusehen. Umsetzungsbeispiele können der Anlage des dem Bebauungsplan beigefügten Artenschutzgutachtens entnommen werden.

Zur Förderung höhlenbrütender Kleinvogelarten wird das Anbringen von Nistkästen für Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter empfohlen.

Zur Vermeidung der Verdrängung oder Beeinträchtigung von Tieren durch unangepasste Lichtquellen werden im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von < 70° zur Vertikalen empfohlen.

Deutsche Bundesbahn
Baumaßnahmen entlang der Bahnlinie bedürfen enger Abstimmung mit der DB Netz AG. Dies betrifft insbesondere einzuhaltende Abstandsflächen, das Betreten der Bahnanlagen, Bauarbeiten und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Bahnlinie, den Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, die Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen, den Umgang mit Oberleitungen, Kabeln und Leitungen, die Planung von Lichtzeichen, die Ableitung von Dach,- Oberflächen und sonstigen Abwässern sowie Immissions- und Haftungsfragen. Näheres siehe hierzu Begründung des Bebauungsplanes.

Altflächen
Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz, vom 14.01.21 ist in der Altflächendatei des Landes Hessen folgende Altfläche erfasst:
Nr. 3
436.001.020-001.145, Königsteiner Straße 28-32, Kohlekraftwerk Taunus-Elektrizität von 06/1893 bis 06/1912, Zentrallager der Süwag von 06/1950 bis 06/2010, Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen.

Bei Fläche Nr. 3 handelt es sich um das im Rahmen eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens sanierte ehemalige Süwag-Gelände. Nach Abschluss des Verfahrens sind z.T. Fundamente im Untergrund verblieben. Außerhalb der Sanierungsbereiche ist ggf. mit belastetem Aushub / Bauschutt zu rechnen. Bei Bodeneingriffen ist die Prüfung der Entsorgungsrelevanz erforderlich. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Telekommunikationsleitungen
Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die Abstimmung, der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungstrassen wird gebeten die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) über den zentralen Posteingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) der Telekom Deutschland GmbH zuzusenden.

Erdgasleitungen
Zu den Erdgasleitungen sind Schutzabstände einzuhalten. Für jeden Bauzustand ist eine Mindestabdeckung von 60 cm zu gewährleisten. Voraussetzungen für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Strom-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen und derer Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzusprechen.

Kampfmittelfunde
Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialen mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Abfallwirtschaft
Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin das, dass außerhalb der sanierten/ausgehobenen Bereiche sowie innerhalb der zur Retention des Sulzbaches vorgesehenen Trasse ggf. mit dem Anfall von belastetem Aushub / Bauschutt gerechnet werden muss. Aufgrund dessen wird um Beachtung der nachfolgenden Punkte gebeten:
Nr. 1:
Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 (LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen) unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98, Download unter https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf) zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 (LAGA M20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln) zu untersuchen.

Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen.

Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.
Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.
Nr. 2:
Die Regelungen des Baumerkblatts (Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kas-sel (Stand: 01.09.2018) Download unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall in der jeweils aktuellen Fassung sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung anzuwenden.
Nr. 3:
Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.
Nr. 4:
Der Beginn der Bau-/Abbruchabreiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.

F Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 G vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

LAGA-Mitteilung 20
LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Verfahrensdaten

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 11.10.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Bad Soden am Taunus, 15.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 29.10.2020 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Eine Offenlegung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde in der Zeit vom 30.10.2020 bis zum 30.11.2020 durchgeführt.
Bad Soden am Taunus, 15.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2020 bis zum 30.11.2020 statt.
Bad Soden am Taunus, 15.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch

OFFENLAGEBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 26.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 14.06.2021 bis zum 19.07.2021 durchgeführt.
Bad Soden am Taunus, 15.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch

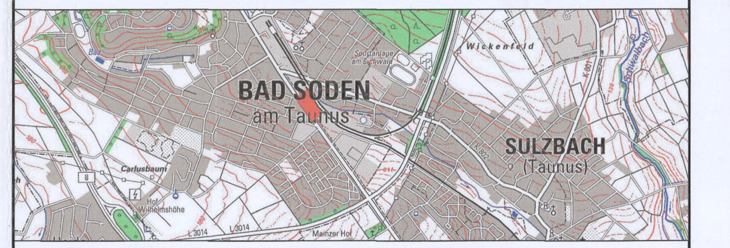
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.06.2021 bis zum 19.07.2021 statt.
Bad Soden am Taunus, 15.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 08.09.2021 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bad Soden am Taunus, 15.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Soden am Taunus, 15.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch

INKRAFTTRETEN
Dieser Bebauungsplan wurde am 17.09.2021 amtlich bekanntgemacht und ist seit 18.09.2021 rechtskräftig.
Bad Soden am Taunus, 20.09.2021
Bürgermeister Dr. Frank Blasch



STADT BAD SODEN AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 50
"MISCH- UND GEWERBEGEBIET KÖNIGSTEINER STRASSE" TEILBEREICH II

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 1.000	AZ. S 781 / 20 S 781/Zeich/Satzung/Recht/S781 Rec 03	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
17.08. 2020	CU/UH		
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
13.04.21	CU/UH	Abwägungsvorschläge §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	
28.07.2021	RA/UH	Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen	
28.07.2021	RA/UH	Abwägungsvorschläge §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	
13.08.2021	UH	Änderungen gem. Mail vom 12.08.21	

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de