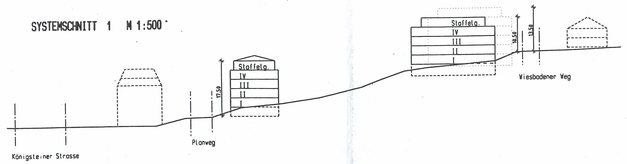
BEBAUUNGSPLAN 'EDEN' NR. 54

DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS

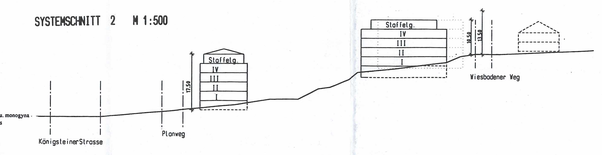
-TEIL B-

M 1:500

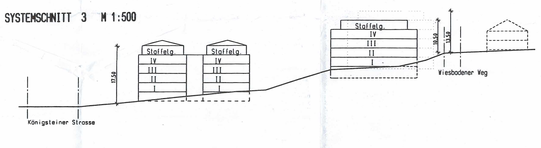
SYSTEMSCHNITT 1 M 1:500



SYSTEMSCHNITT 2 M 1:500



SYSTEMSCHNITT 3 M 1:500



ARTENVERWENDUNGSLISTE
x = Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

Bäume

	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
x	Sandbirke	Betula pendula
x	Heinbuche	Carpinus betulus
	Edelkastanie	Castanea sativa
x	Buche	Fagus sylvatica
	Esche	Fraxinus excelsior
	Wallnuß	Juglans regia
	Zitterpappel	Populus tremula
	Vogelkirsche	Prunus avium
x	Traubeneiche	Quercus petraea
x	Stieleiche	Quercus robur
x	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Bergulme	Ulmus glabra

Sträucher

	Feldahorn	Acer campestre
	Buchsbaum	Buxus sempervirens
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
x	Haselnuß	Corylus avellana
x	Weißdorn	Crataegus laevigata u. monogyna
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Stechpalme	Ilex aquifolium
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
x	Schlehe	Prunus spinosa
	Kreuzdorn	Rhamnus catharica
	Faulbaum	Rhamnus frangula
x	Hundsrose	Rosa canina
	Strauchrosen	Rosa spec.
x	Salweide	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Eibe	Taxus baccata
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Wasserschneeball	Viburnum opulus

Heckenpflanzen

Laubholzverband

	Feldahorn	Acer campestre
	Heinbuche	Carpinus betulus
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Weißdorn - Arten	Crataegus - Arten
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Liguster	Ligustrum vulgare

Immergrün

	Stechpalme	Ilex aquifolium
	Immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
	Feuerdorn in Arten	Pyracantha in Arten
	Eibe	Taxus baccata

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet
Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr.5 Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2.2 Mischgebiet
Von den nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind Nr. 4, sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, BauGB)

3.1 Die zulässige Geschoßflächenzahl kann in dem Gebiet zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße/Planweg um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um maximal 0,2 auf 1,0 erhöht werden (gemäß § 21 a (5) BauNVO).
Die zulässige Grundfläche der Geschoßfläche werden die Flächen der Stellplätze unter der Erdoberfläche nicht angerechnet (gemäß § 21 a (1) BauNVO.)

2.2 In WA 3 ist gemäß § 19 (4) und § 21 a (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ um 0,15 auf einen Wert von 0,45 zulässig.
Die GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen und die Flächen für die notwendigen, unterirdischen Stellplätze nicht überschritten werden.

2.3 Bauliche Anlagen, die der Regenrückhaltung dienen, wie Zisternen und Regenrückhaltebecken sind als Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl zulässig (gemäß § 14 BauNVO (2) und § 19 (4) BauNVO).

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, (1) Nr. 2, BauGB)

3.1 In den Gebieten WA 1-2, WA 4 und MI 3 ist besonderer Bauweise sowie MI 2 mit geschlossener Bauweise gelten abweichende Längen der Gebäude wie im Plan vermaßt.

4. 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 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlich sind sie dort zulässig, wo Bereiche mit Festsetzungen für Stellplätze, Garagen ausgenommen sind.

4.2 Tiefgaragen sind in der überbaubaren Fläche und in den hierfür festgesetzten Bereichen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.3 Im Bereich zwischen Oranienstraße und Wiesbadener Weg sind zwischen Planweg und Königsteiner Straße und abweichend von der Stellplatzsatzung pro Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt und ausfahrt von max. 3,50 m Breite zugelassen.
Für die Gebäude MI 2 und WA 3 sind einerseits von der Stellplatzsatzung sind Zufahrten von 7,00 m Breite zulässig, wenn sie nach Gefälle bendigt werden Dieses Regelungen sind als Gestaltungsvorgaben zu verstehen.

4.4 Tiefgaragen und Kellergeschosse einschließlich ihrer Gründung dürfen am Planweg bis zu einer Tiefe von 2,00 m und am Wiesbadener Weg bis zu einer Tiefe von 10,00 m unter dem jeweiligen Straßenniveau gebaut werden. Für den Bereich zwischen Planweg und Wiesbadener Weg gilt als max. Tiefe die Verbindungslinie zwischen o.g. Bezugspunkten.
Bei bereits vorhandenen Gebäuden kann das bestehende Gründungsniveau unabhängig von dieser Regelung bebehalten werden.

5. 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 (1) Nr. 20, BauGB)

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene, dauerhaft, nicht ausgiftete Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mindestens die Hälfte des jährlich projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Einbindung von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) ist zulässig.

5.2 Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten oder Grünfläche ausgelegten Grundstücksflächte bis Mitte/ eine 1,2 m dicke Erdüberdeckung erhalten. Dieses Maß kann in Teilbereichen von Tiefgaragen-Unterlassungen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn dadurch eine Einschränkung der Wohnnutzung entsteht.

5.3 Die im Plan festgesetzten Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzugen und zu bewirtschaften. Sie sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Düngemittelnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht zulässig.

5.4 Die privaten Grünflächen "Vorgarten" auf nur die notwendigen Pflasterflächen und Gehwege bis zu einer Neigung von 10% in wassergebundener Wegdecke/ wallsteen, bei einer Neigung über 10 % sind versiegelte Wegbereich zulässig. Ausnahmen dürfen keine versiegelten oder befestigten Flächen verwendet werden.
Der Anteil der Wege- und Pflasterflächen darf insgesamt 15% der Gesamtgrünfläche - Wiesengrün nicht überragen. Die Fläche kann mit Tiefgaragen in den hierfür festgesetzten Bereichen unterbaut werden.

5.5 Die Anlage von privat genutzten Freiflächen ist im Planungsbereich des WA 3 bei der Thurichtbestätigung am Planweg und im Bereich der Hangböschung am Wiesbadener Weg, in einer Tiefe von 3,00 m in der Richtung des Wiesengrabens Zulässig. Die Fläche kann mit Tiefgaragen in den hierfür festgesetzten Bereichen unterbaut werden.

6. 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 (1) Nr. 25, BauGB)

6.1 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen, zu erhalten und gegebenenfalls unlagerungt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

6.2 Mindestens 75% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein. Der Anteil der Nadelhölzer darf 10% nicht überschreiten.

6.3 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Rankwerk gilt 1 Pflanze je 2,0 Rdm.

6.4 Anrechnung von Anpflanzungen
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Hochstämmige von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang von 18-19 cm
- Hochstämmigen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

6.5 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.

6.6 Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen müssen im Wurzelbereich eine Mindestgröße von 8,00 qm haben. Diese Beschränkung kann im Bereich der Erdüberdeckte unterschritten werden.

6.7 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Gehölze sind unzulässig.

6.8 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind so anzulegen, daß ein Bestockungsgrad von mindestens 70% erreicht (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm). Die Pflanzungen können auf die Festsetzungen nach Punkt 17.1.1 und 17.1.2 der baunutzungsrechtlichen Festsetzungen angerechnet werden. Der Anteil von Gehölzen der Artenverwendungsliste muß mindestens 50 % betragen.

In den Gebieten WA 1 und 2 dürfen diese Flächen einen jeweils 2,0 m breiten straßenseitig der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen dar, so daß ein geschlossener Gehölzstreifen entsteht.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

7.1 Bei Gebäuden, die entlang der Königsteiner Straße errichtet werden, sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereich V und III) Lärm- schutzmaßnahmen erforderlich.
Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile in den ersten drei Geschossen (nicht für das Dachgeschoss) beträgt im Lärmpegelbereich III 37 dB und im Lärmpegelbereich IV 42 dB. Zur Bestimmung der Schalldämmmaße wird von einen 60 %igen Fensteranteil ausgegangen.

7.2 Das erforderliche Schalldämmmaß für Einzelbauteile im Lärmpegelbereich III in den ersten drei Geschossen und dem Dachgeschoss muß für Aufenthaltsräume 37 dB, und für Fenster 35 dB aufweisen. Das erforderliche Schalldämmaß für das Dach beträgt 35 dB.

7.3 Das erforderliche Schalldämmaß, für Einzelbauteile im Lärmpegelbereich IV in den ersten drei Geschossen und dem Dachgeschoss muß für Aufenthaltsräume 42 dB, und für Fenster 40 dB aufweisen. Das erforderliche Schalldämmaß für das Dach beträgt 40 dB.

7.4 Innerhalb des Lärmpegelbereichs III kann bei geeigneten Nachweis geringerer Schallwerte auf die aus Pkt. 7.2 resultierenden Anforderungen an bauliche Anlagen in diesem Bereich verzichtet werden.

7.5 Im Gebiet WA 3 entlang des „Wiesbadener Wegen" dürfen 3 Wohngebäude errichtet werden, die mit A, B und C bezeichnet sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den jeweils mit A, B und C bezeichneten Wohngebäuden im WA 3 je Wohngebäude maximal 27 Wohnungen zulässig.

8. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) § 172 (1) Nr. 1, BauGB

8.1 Die durch Planzeichen entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart das Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Stadt Bad Soden bedarf.

9. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Gemäß BauGB gilt die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.12.1993 in Verbindung mit § 87 (4) Satz 1.

9. Gestaltung der Baukörper, Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

9.1 Bei der Hangbebauung WA 3 am Wiesbadener Weg ist die Gestaltung der Baukörper in den versetzt angeordneten überbaubaren Flächen so auszuführen, daß die Gebäude in Fassade und Dachform als 6 Einzelbaukörper erscheinen.

9.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung der Einzelbaukörper innerhalb der in der Nutzungsschablone festgelegten Toleranz von 5° zwingend vorgeschrieben.

9.3 Flachdächer (0-10°) sind in dem Gebiet zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße/ Planweg für untergeordnete Bauteile zulässig, wenn sie begrünt werden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flachdächer von Hausgängen und Treppenhäusern, Eingangsüberdachungen, Carports und Loggien. Geneigte Dächer (10-20°) dürfen, eben müssen nicht begrünt werden.

9.4 In den überbaubaren Flächen auf der südwestlichen Seite des Planweg ist ausnahmsweise eine Eindrehung der Dachneigung auf max. 30 ° zulässig.

9.5 Die Dachform, sowie Dachneigung und Dachaufbauten gegliedert werden. Die Länge von Dachaufbauten, sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen jeweils 1/4 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachüberhänge sind in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50% der dazugehörigen Dachseite zulässig.

9.6 Die Traufhöhen sind an den stärker fallenden Geländeabschnitten im Plan in den Systemschnitten 1 + 3 Bezug auf die zugehörige Straße festgesetzt.
Bei Stellplatzsatzen auf der straßenzugewandten Seite, sind bei Gebäuden, die nicht direkt an der Straße liegen, ist die festgesetzte Traufhöhe über Gelände zu bestimmen.

9.8 Im Gebiet WA 3 müssen in den überbaubaren Flächen sidewalls vom Wiesbadener Weg aufgeschossene unbelüftend mind. 1,00 m zurückgesetzt werden.
Bei der Bebauung WA 3 am Wiesbadener Weg sind die Stellplatzsatze zur Strasse und zum Wiesengraben um 3 m, seitlich um 50 cm zurückzusetzen.

10. Materialien und Farbe

Als Dacheideckungsmaterialien sind Ziegel, Dachsteine, Zink oder Kupferblechmaterialien und Schiefer zugelassen. Als Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, Naturstein, Putz und Holz zugelassen. Sichtbeton- und Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig.

4

11. Werbeanlagen und Warenautomaten

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, pro Betrieb eine, im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Laufende und sotzte Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel oder in Bewegung ist, sind unzulässig. Einrichtungswerbung und ortsfeste Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses sind unzulässig. Allgemeine Wohngebiete sind Werbeanlagen bis zu der Regelfläche von 0,8 qm, in den Mischgebieten bis zu 1,6 qm zulässig.

11.2 Warenautomaten sind freistehend unzulässig.

13. Gestaltung der Einfriedungen

13.1 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder Rahen.

- durchsichtigen, maximal 1,80 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu bewirken sind,
- geschlossenen Hecken.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig. Soweit die topographischen Verhältnisse Stützmauern notwendig machen, sind diese nur bis Geländehöhe zulässig.

13. Abfallentsorgungsplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

14. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

14.1 **Begrünung der Baugrundstücke**

14.1.1 Im allgeminen Wohngebiet - Teilbereiche 1-2 und 4 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 60 %igen Fensteranteil ausgegangen.

Die erforderlichen Schattenbäume für Einzelbauteile im Lärmpegelbereich IV in den ersten drei Geschossen und dem Dachgeschoss muß für Aufenthaltsräume 42 dB, und für Fenster 40 dB aufweisen. Das erforderliche Schalldämmaß für das Dach beträgt 40 dB.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III kann bei geeigneten Nachweis geringerer Schallwerte auf die aus Pkt. 7.2 resultierenden Anforderungen an bauliche Anlagen in diesem Bereich verzichtet werden.

Im Gebiet WA 3 entlang des „Wiesbadener Wegen" dürfen 3 Wohngebäude errichtet werden, die mit A, B und C bezeichnet sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den jeweils mit A, B und C bezeichneten Wohngebäuden im WA 3 je Wohngebäude maximal 27 Wohnungen zulässig.

14.1.2 Mindestens 25 % der Grundstücksfreiflächen sind 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, 1 Strauch 2 qm).

14.1.3 Im übrigen 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, 1 Strauch 2 qm).

14.1.4 Auf jedem Grundstück ist je angefangene 100 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

14.2 **Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen**

14.2.1 Für das Gebiet zwischen Oranienstraße und Wiesbadener Weg sind freistehende Garagen entweder zu pestatten. Diese müssen in Dachform, Dacheindeckung, Fassadenmaterial und -ausführung aufeinander abgestimmt sein.

14.2.2 Für die Befestigung von Hofplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Decken, Pflastersteine aus Naturstein, Pflastersteinfilter, Betonrasenpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasengittersteine bzw. Rasenkammersteine zulässig.
Sollten Nachgaben über 10 % erforderlich sein, dürfen diese Flächen nur versiegelt.
In vorgegebenen 3 identische Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 5 Stellplätze zusammengefaßt sind.

14.2.3 Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, die Errichtung von Aufschüttungen, Abgrabungen etc. für die Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers auf ihren Grundstücken zu dulden. Dies gilt ebenso für Entsteinbefestigungen, Stützmauern und ähnlicher sonstiger dinglicher Rechte.
Böschungen sind im Steigungsverhältnis 1 : 2 anzulegen (die eingezeichneten Böschungen gelten den Böschungsverlauf nur annähernd wieder).

Nachrichtliche Übernahmen

1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes der Stadt Bad Soden sowie in der Zone III - weitere Schutzzone für das Wasserwerk Schloß und Zone C für das Quellenfassen Schutz der Heilquellen der Stadt Bad Soden. Die entsprechenden Richtlinien und Verordnungen sind zu beachten.
Auf den Flurstücken 351, Flur 8 und 135, Flur 24 befinden sich Brunnenstationen, für die ein wasserrechtliches Verfahren noch nicht abgeschlossen ist.

2 Für die Bebauung im Bereich WA 3 und WA 4 sind die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Mattenwiesengraben" in den Verwaltungsvorschriften RP/MD, S. 2482) und die Wasserschutzgebieten (Veröffentl. Staatsanzeiger RP/MD, S. 2482) und die Wasserschutzgebieten für Grundwasserschutzgebiet - 2. Regelwerk W 101 ", Ausgabe 1975, zu beachten.

3 Die Verwirklung zur einstweiligen Sicherstellung von Teilen von Natur und Landschaft als künftig geschützte Landschaftsteile - Bruchstückwiesen im Main-Taunus-Kreis vom 31.01.1991, gelesen 20.07.1991, ist zu beachten.

4 Außerdem ist die LSVO "Taunus" Landschaftsschutzgebiets-Verordnung "Taunus" vom 08.04.1985 ---- Staatsanzeiger S.1473 zu beachten.

Übersicht M. 1 : 10 000

Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
   - GRZ z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 + 19 BauNVO)
   - GFZ z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (§§ 16 + 20 BauNVO)
   - z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18(3) Nr.3(3) Nr.2, § 20(1) BauNVO)
   - z.B. (II) — Zahl der Vollgeschoße zwingend
   - TH z.B. max. 10,50m — höchstmaß der Traufhöhe
   - FH z.B. max. 13,50m — höchstmaß der Firsthöhe
3. BAUWEISE (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO), die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
   - o — offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
   - g — geschlossene Bauweise (§ 22(3) BauNVO)
   - E — Einzelhäuser
   - D — Doppelhäuser
   - H — Hausgruppe
   - z.B. max L. 25,00 m / b — maximale Länge der Baukörper parallel zur Straße 25,00 m besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
   - Baugrenze
   - Baulinie
   - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
   - Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
   - Nicht überbaubare Fläche im Erdgeschoss
   - SD — Satteldach
   - WD — Walmdach
   - FD — Flachdach
   - z.B. 30 - 45° — Dachneigung (§ 9(4) BauGB i.V.mit § 87(1) HBO)
   - Hauptfirstrichtung (§ 9 (4) BauGB i.V. 87 (1) HBO)
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr.11 BauGB)
   - Öffentliche Strasenverkehrsflächen
   - Strassenbegrenzungslinie
   - Einfahrt Tiefgarage
   - Verkehrsberuhigter Bereich
   - Öffentlicher FuSweg
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr.4 und (4), § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität
6. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr.15, 20 und (6) 25 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
   - Private Grünfläche - Wiesengrün
   - Private Grünfläche - Hausgarten
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Pflanzung von Bäumen
   - Erhalt von Bäumen
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Grenze des Geltungsbereiche
   - Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
   - TG — Tiefgarage
   - GST — Gemeinschaftsplätze
   - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Soden und sonstiger Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr.21 und (6) BauGB)
   - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr.26 und (6) BauGB)
   - Flächen für die Abfallentsorgung (§ 5 (2) Nr.4 und (4), § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)
   - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Soden und sonstiger Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
   - z.B. FL. 24 — Flur
   - z.B. 459/7 — Flurstücksnummer
   - Flurgrenze
   - Stadtteilgrenze
   - vorhandene Gebäude
   - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
   - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 (1) BauGB)
   - Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
     - – Lärmpegelbereich IV
     - – Lärmpegelbereich III

Rechtsgrundlagen

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, berichtigt BGBL. 1998 I S. 137) in Verbindung mit:

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBL. S 655), zuletzt geändert durch Art 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBL. I S. 562, 567)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.1998 (BGBL. I S. 2994)
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.1996 (GVBL. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBL. I S. 217, 224)
- der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBL. I S. 534), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 17.10.1996 (GVBL. I. S. 456).

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 12.Aug.98 übereinstimmen.
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
Hofheim, den 03. Juli 2000 Im Auftrag: Lang
Vermessungsrätin
~~Mit Einnehmung des Katasteramtes Hofheim vom~~
AZ.: .....

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB von 26.06.98
Bad Soden a.Ts., den 12.Sept.00 Bürgermeister: .....

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Bad Sodener Zeitung am 29.07.98
Bad Soden a.Ts., den 13.07.00 Bürgermeister: .....

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 26.07.94 und einer einwöchigen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom ..... bis .....
Bad Soden a.Ts., den 12.Sept.00 Bürgermeister: .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4(2) BauGB in der Zeit vom 12.07.94 bis 26.08.94
Bad Soden a.Ts., den 12.Sept.00 Bürgermeister: .....

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 4.8.95 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.08.95 in der Zeit vom 28.08.95 bis 10.04.96
Bad Soden a.Ts., den 12.Sept.00 Bürgermeister: .....

2. Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. §3 (2 und 3) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 17.07.96 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.07.96 in der Zeit vom 1.08.96 bis 23.09.96
Bad Soden a.Ts., den 12.Sept.00 Bürgermeister: .....

Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 1.08.96 bis 15.09.96
Bad Soden a.Ts., den 12.Sept.00 Bürgermeister: .....

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 05.04.2000 übereinstimmt und dass die für seine Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Soden am Taunus, 18.03.2021 Frank Blasch
Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 12.04.2000 in Kraft gesetzt.

Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2021

| PROJEKT | BP 1033 | gezeichnet/geändert |