

LÄRMSCHUTZ
WAND H-MIND
3,5 m

WA II
0,4 0,8
2 WE

GEMEINDE
SULZBACH

Rechtskräftig am 4. 8. 88

AUFGESTELLT JULI 1980 BO. - FEBR 1984 BO.
MAY 85 KR AUG. 85 KR

M. 1:1000

ES WIRD BESCHIEBIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM 3. 6. 1980 ÜBEREINSTIMMEN.
VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG VOM 3.6.1980
AZ. K 4200 B F. S. 308 / 80 1316
Kofheim s. 15
DEN 19. Nov. 1987

DER LANDRAT DES MAIN-TAUNUS-KREISES
IM AUFTRAG KATASTERAMT
VERMESSUNGSDIREKTOR [Signature]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE DER STADTVERORDNETENVERORDNETENVERSAMMLUNG GEM. § 2 (1) BBAUG VOM 23. 06. 1984
BAD SODEN, DEN 13. 11. 1987
BÜRGERMEISTER [Signature] STADTVERORDNETENVORSTEHER [Signature]

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEM. § 2a (2) BBAUG DURCH Bürgerversammlung am 24. 10. 1984
UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE AM PLANVERFAHREN GEM. § 2 (5) BBAUG IN DER ZEIT VOM 14. 05. 1985 BIS 18. 03. 1985
BAD SODEN, DEN 13. 11. 1987
BÜRGERMEISTER [Signature] STADTVERORDNETENVORSTEHER [Signature]

ALS SATZUNG GEM. § 8 BBAUG BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 01. 10. 1984
BAD SODEN, DEN 13. 11. 1987
BÜRGERMEISTER [Signature] STADTVERORDNETENVORSTEHER [Signature]

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEM. § 12 BBAUG DURCH
BAD SODEN, DEN
BÜRGERMEISTER [Signature] STADTVERORDNETENVORSTEHER [Signature]

ENTWORFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BBAUG I.D.F. VOM 6.7.1979 (BGBl. 15. 949) VOM PLANUNGSAMT DES MAIN-TAUNUS-KREISES
Kofheim s. 15
DEN 23. Nov. 87
LEITENDER BAUDIREKTOR [Signature]

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BBAUG DURCH [Signature]
BAD SODEN, DEN 13. 11. 1987
BÜRGERMEISTER [Signature] STADTVERORDNETENVORSTEHER [Signature]

OFFENLEGUNG DES PLANENTURFS, ENDSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG GEM. § 2a (6) BBAUG AUF GRUND DES STADTVERORDNETENBESCHLUSSES VOM 20. 08. 1985 NACH ORTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 11. 09. 1985 IN DER ZEIT VOM 23. 09. 1985 BIS 24. 10. 1985
BAD SODEN, DEN 13. 11. 1987
BÜRGERMEISTER [Signature] STADTVERORDNETENVORSTEHER [Signature]

GENEHMIGUNGSVERMERK
Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des [Signature] umänderten Teils nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 08. JUN 1988
AZ: V 304-610 0401- [Signature]
IM AUFTRAG DER REGIERUNGSPRÄSIDENTIN IN DARMSTADT
[Signature]

PLANTEIL ② - IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „UNTERE KÖNIGSTEINER STRASSE“
PLANTEIL 1

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „UNTERE KÖNIGSTEINER STRASSE“ STADT BAD SODEN AM TAUNUS

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes -BauVG- § 9 Abs. 1 Nr. 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WR 1.1.2 Reine Wohngebiete
WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
SWE 1.1.5 max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauNVO)

GA 2.1 Geschossflächenzahl
GA 2.5 Grundflächenzahl
II 2.7 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
TII 2.7 Zahl der Vollgeschosse, zuliegend
TII 2.8 Traufhöhe als Höchstgrenze
FII 2.8 Firsthöhe als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUMERZEHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
3.1.4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.1.5 abweichende Bauweise, hier: halboffene Bauweise
3.2.1 abweichende Bauweise, hier: Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m
3.3 Baulinie
3.4 Baumgrenze
3.5 nichtüberbaubare Grundstücksfläche
3.6 überbaubare Grundstücksfläche
3.7 Stellung der baulichen Anlagen (Maustrichstrichung)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauVG)

6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgänger- und Fahrbereich, Öffentliche Parkflächen
Fußgänger- und Fahrbereich
Landwirtschaftl. Weg

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt, Ausfahrt
Bereich ohne Ein-/Ausfahrt

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERMENTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauVG)

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Elektrizität
Wasser
Tanksstellen
Stelle für Kleinierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVG)

8.1 Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
Parkanlage
Spielplatz

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung
Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Tiefgaragen
Spielplatz

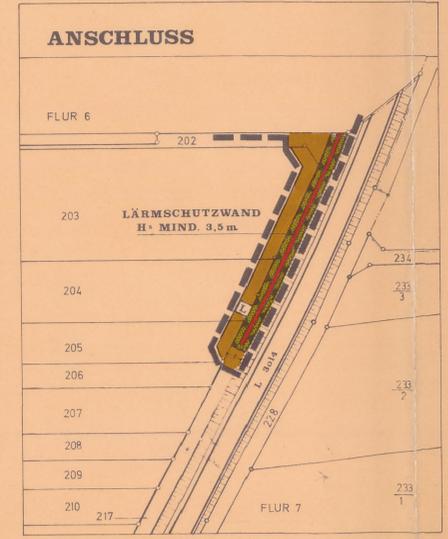
15.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugelandes

15.14 Teilgebiet

15.15 Zugehörigkeit zu Gemeinschaftsanlagen



1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9, Abs. 1 Bundesbaugesetz - BauVG - i.d.F. von 18.08.1979, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1979 i.V. mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. von 15.09.1977

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 2, 3, 4 und 8 BauNVO - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke - Tankstellen - Stelle für Kleinierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen in den Teilgebieten A, D, D₁ und E wird, bezogen auf die Traufhöhe (Außenwandhöhe), auf max. 6,00 m festgesetzt. Die Höhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußboden und Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2 Den Grundstücksflächen in den Teilgebieten A, B, C und D sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, wie zum Beispiel Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, hinzuzurechnen.

3. BAUWEISE

3.1 In den Gebieten, in denen die Bauweise mit

a) festgesetzt ist, ist sogenannte halboffene Bauweise zulässig vorgeschrieben, d.h. die Baukörper müssen zumindest einseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden bzw. können mit Unterschreitung der zulässigen als Brandwand, ohne daß Brandabtauung stattfindet, errichtet werden.

In den Gebieten, in denen die Bauweise mit

a2 festgesetzt ist, sind ausschließlich Hausgruppen zulässig, deren Außenwandlänge mehr als 50 m betragen kann.

4. RINGSTREITREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE

4.1 Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird für die Gebiete, die ausschließlich für die Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt sind, auf 6 m festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

5.1 In den Teilgebieten A, B, C und D, sind Stellplätze und Garagen ausschließlich auf den für sie ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

6.1 Auf der in den Bebauungsplan entsprechend festgelegten Fläche ist ein Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 3,50 m bzw. eine Lärmschutzwand in der in den Plan festgesetzten Höhe über der Höhe der anschließenden L 3014 zu errichten.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7.1 Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind aus dem Planteil 2, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ersichtlich.

11. BAUGRUNDRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß § 9, Abs. 4 BauVG i.F. mit der Verordnung über die Befreiung von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan von 28.01.1977 sowie § 118, Abs. 4 Hess. Bauordnung - HBO - von 16.12.1977

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Für die einzelnen Teilgebiete wird folgende Dachform und Dachneigung festgesetzt:
Teilgebiet A, B, D, D₁ und E Satteldach 25 - 35°
Teilgebiet C Satteldach 35 - 40°
Die Dachgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen hat je Gestaltungsgruppe einheitlich zu erfolgen. Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe sind unzulässig.

2. EINFRIEDERUNGEN

2.1 In Teilgebiet C sind Einfriederungen unzulässig.
2.2 In den anderen Teilgebieten sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Einfriederungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sie sind offen auszuführen, z.B. als Holz- oder Maschendrahtzaun. Straßenseitige Einfriederungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Auch straßenseitige Einfriederungen sind offen auszuführen.

111. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN, DIE NACH ANDEREN GEGESETZLICHEN VORSCHRIFTEN BETROFFEN SIND

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A (weitere Schutzzone, innerer Bereich) des Wasserschutzgebietes, für Trinkwassererzeugungsanlagen der Stadt Bad Soden. Auf die Beachtung der Schutzverordnung vom 13.06.1970 (Staatsanwaltschaft Nr. 22 1970, Seite 1114) wird hingewiesen.