NUTZUNGSTABELLE

TEILGEBIET	A 1	A 2	B	C 1	C 2	D	E	F	G 1	G 2	H 1	H 2
ART DER NUTZUNG	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA
MAX. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBAUDE	2.	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2	3
GFZ, HOCHSTMASS	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	0,8	0,6	0,6
GRZ, HOCHSTMASS	0,35	0,3	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HOCHSTMASS	II	ID	ID	II	II	II	ID	II	ID	II	ID	II
MAX. TRAUFHÖHE MAX. ATTIKAHÖHE	6,5m	4,0m	4,0m	6,5m	6,5m	6,5m	4,0m	6,5m	4,0m	6,5m	4,0m	6,5m
MAX. FIRSTHÖHE	10,5m	8,5m	8,5m	10,5m	10,5m	10,5m	8,5m	10,5m	8,5m	10,5m	8,5m	10,5m
BAUWEISE	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
MINDESTGROSSE DER BAU-GRUNDSTÜCKE IN/qm	700	600	500	400	–	650	650	650	700	400	800	600

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WoBauG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479), in Kraft am 1. Mai 1993.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

2 Wo. — max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

2+1 Wo. — max. zwei Wohnungen plus eine Einliegerwohnung pro Wohngebäude zulässig

Nicht bebaubare Flächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 Bau NVO)

GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GFZ 0,6 (§ 20 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl, z.B. 0,3 (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II — als Höchstmaß, z.B. II

ID — als Höchstmaß, 2. Vollgeschoß im Dachraum

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

6,5m — max. Traufhöhe, z.B. 6,5m

10,5m — max. Firsthöhe, z. B. 10,5m

15m — Länge baulicher Anlagen max. Länge des Hauptbaukörpers

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLACHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG

P — öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

F — Fußweg

WW — Wirtschaftsweg

PRIVAT — Verkehrsfläche privat

FLACHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG :

E — Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Grünflächen privat (§ 9 Abs. 1 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Baum zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

650 — Mindestgröße der Baugrundstücke, z.B. 650m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Gebäude vorhanden

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG :

GA — Garagen

Grundstücksgrenze

5 — Maßzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4) BauNVO)

A 1 — Bezeichnung der Baugebiete

Bebauungsplan der Stadt Bad Soden, Nr. 60

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2 141) zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2 902) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127 ff) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG i. d. Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert d. Artikel 6 d. Ges. v. 18.08.1997 (BGBl. I S. 2 081).

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

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:
aus Nr. 2 Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
Nicht störende Handwerksbetriebe sind nur im Unter- oder Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Nutzfläche von 80 m^2 zugelassen.
Aus Nr. 3 Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
Nr. 1 Betriebe des Beherbungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur im Unter- oder Erdgeschoss und bis zu einer maximalen Nutzfläche von 80 m^2 zugelassen.

1.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt in den Teilgebieten
A 1 bis F und H 1 zwei Wohnungen, in den Teilgebieten G 1, G 2 und H 2 zwei Wohnungen und eine Einliegerwohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.0 Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Trauf-, Attika- und Firsthöhen werden, der Geländeneigung folgend, in der Mitte des Gebäudes gemessen. Bezugspunkt ist die Oberkante der gewachsenen, natürlichen Geländeoberfläche.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
Als Attikahöhe gilt die Oberkante des seitlichen Abschlusses des Flachdaches. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Dachkonstruktion der Dachflächen.

2.2 In die Geschoßfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht–Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz miteinzurechnen.

3.0 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist für die einzelnen Teilgebiete gemäß Nutzungstabelle festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

4.0 Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit für sie nicht gesonderte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesen sind.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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 entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenzone zu versickern.
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
Verkehrsanlagen, auch auf privaten Grundstücksfreiflächen, sind an die Kanalisation anzuschließen.

5.2 Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,8 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.

5.3 Auf den privaten Grundstücksflächen muß die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

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. 25 BauGB)

6.1 Zum Zwecke der Ortsrandeingrünung ist auf den an den Außenbereich angrenzenden Grundstücken am Westrand des Gebietes ein mindestens 3,0 m breiter Streifen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen mit Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

6.2 Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls auf Dauer zu ersetzen.

6.3 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Kronentraufbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

6.5 Mindestens 60 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, Ziff. 1 und 3 HBO
in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655)

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

2.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Begrünung der Baugrundstücke
Mindestens 60 % 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 m^2, 1 Strauch 2 m^2).
Je angefangene 150 m^2 Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

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 Obsthochstämme
– Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm.

3.0 Staffelgeschosse
Staffelgeschosse müssen auf allen Seiten des Gebäudes von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,20 m zurückgesetzt werden.

4.0 Gliederung der Baukörper
Baukörper über 18,0 m Länge sind durch Rücksprünge in maximal 15,0 m breite Abschnitte zu gliedern, um eine dem Ort angemessene Kleinteiligkeit zu erreichen.

HINWEISE

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

2. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagen–Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechender Bepflanzungspläne beizufügen.

3. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

4. Bei Erdarbeiten 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.

5. Wasserschutz
Der gesamte Geltungsbereich liegt:
1. in der Trinkwasserschutzzone III A,
2. in der Heilquellenschutzzone III und
3. in der Heilquellenschutzzone C.

6. Archäologie
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Demkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume
Feldahorn – Acer campestre
Spitzahorn – Acer platanoides
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Sandbirke – Betula pendula
Hainbuche – Carpinus betulus
Edelkastanie – Castanea sativa
Buche – Fagus sylvatica
Esche – Fraxinus excelsior
Walnuß – Juglans regia
Zitterpappel – Populus tremula
Vogelkirsche – Prunus avium
Traubeneiche – Quercus petraea
Stieleiche – Quercus robur
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
Haselnuß – Corylus avellana
Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus
Stechpalme – Ilex aquifolium
Liguster – Ligustrum vulgare
Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Schlehe – Prunus spinosa
Kreuzdorn – Rhamnus cathartica
Faulbaum – Rhamnus frangula
Hundsrose – Rosa canina
Strauchrosen – Rosa spec.
Salweide – Salix caprea
Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
Elbe – Taxus baccata
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana
Wasserschneeball – Viburnum opulus

Heckenpflanzen
laubaverfend
Feldahorn – Acer campestre
Hainbuche – Carpinus betulus
Kornelkirsche – Cornus mas
Rotbuche – Fagus sylvatica
Liguster – Ligustrum vulgare

Immergrün
Stechpalme – Ilex aquifolium
Immergrüner Liguster – Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Elbe – Taxus baccata

ARCHITEKTEN STADT PLANER
SÜSS • MERKEL • FROMME • WERNER
ARCHITEKTEN BDA • AKH
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 06196/28018 FAX 27074
ZEICHEN-DATEI-DOS 43HPI BEARBEITUNG FROMME / SWIERZART

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WOBauIG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479), in Kraft am 1. Mai 1993.

Bad Soden den 02.11.2001

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Hofheim 18. Nov. 2002 Katasteramt

Vermessungsamt des Main-Taunus-Kreises

Vermessungsamtsrat

Bereitschneider

VERFAHREN

1. Aufstellung und Beschlüsse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.12.1995 beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.01.1996 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß BauGB § 3 (1) erfolgte durch die öffentliche Bürgerversammlung am 18.03.1999.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 05.05.1999 zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Entwurfs– und Offenlegungsbeschluß

Nach dem Entwurfs– und Offenlegungsbeschluß vom 08.12.1999 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 12.01.2000 fand die Offenlegung in der Zeit vom 17.01.2000 bis 21.02.2000 statt.

5. Zweite Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Nach dem Stadtverordnetenbeschluß vom 23.01.2002
und der öffentlichen Bekanntmachung am 20.02.2002
fand die zweite Auslegung vom 25.02.2002 bis 05.04.2002 statt.

6. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan NR.60 "Westlich der Oranienstrasse" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.10.2002 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Soden am Taunus, den 13. 11. 2002

Der Magistrat

K. Bender
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Westlich der Oranienstrasse" wurde am 20. 11. 2002 ortsüblich bekanntgegeben und ist damit am 21. 11. 2002 rechtswirksam geworden.

Bad Soden am Taunus, den 25. 11. 2002

K. Bender
Bürgermeister

1. ÄNDERUNG: 02.11.2001

Landschaftsplanung: Büro Rademacher
Zum Quellenpark 45, 65812 Bad Soden

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS NR. 60 "WESTLICH DER ORANIENSTRASSE"