



**ZEICHNERKLÄRUNG**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Allgemeines/Besonderes Wohngebiet - Überbaubare Grundstücksfläche
- Allgemeines/Besonderes Wohngebiet - Nicht-überbaubare Grundstücksfläche
- Besonderes Wohngebiet, Teilgebiet mit reduzierten Festsetzungen gem. § 30(3) BauGB (Einfacher Bebauungsplan)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Tiefgarage
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Einschränkungen für Nebenanlagen, s. textl. Festsetzung
- Bezeichnung eines Teilgebiets, s. textliche Festsetzungen
- Fläche für Versorgungsanlagen - Betriebsanlage des Wasserwerks
- Private Grünfläche - Hausgarten
- Wasserfläche - Niederdorfsbach
- Private Grünfläche - Hausgarten - Bereich für Gewässerentwicklung
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Anpflanzungen - Vorgarten
- zu erhaltender Einzelbaum / Baumgruppe
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Kulturdenkmal

**BESTANDSANGABEN**

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flurgrenze

**C HINWEISE**

**- Teilgebiet 1a - Denkmalschutz**

Auf den Baugrundstücken im Teilgebiet 1a befinden sich Kulturdenkmäler bzw. Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Bebauungsplan ist in diesem Teilgebiet ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzend nach § 34 BauGB und der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Dies bedeutet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neubauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.

**- Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Hessen-Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreis zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

**- Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-III der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietverordnung vom 13. April 1970 (StAnz. 22/1970, S. 1114 ff.) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-III in Bad Soden ist zu beachten. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone III und C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen Milchbrunnen, Winklerbrunnen, Wambbrunnen, Solbrunnen, Wilhelmsbrunnen, Schwefelbrunnen, Champagnerbrunnen, Warmer Champagnerbrunnen, Alter Sprudel und Neuer Sprudel der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietverordnung vom 17. Oktober 1977 (StAnz. 46/1977, S. 2202 ff.) für die Gewinnungsanlagen ist zu beachten.

**- Hochwassergefahren**

Laut Stellungnahme des Abwasserverbandes Main-Taunus vom 04.11.2015 liegen kleinere Teilflächen des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Niederdorfsbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Für den Niederdorfsbach wurde bisher jedoch kein Überschwemmungsgebiet durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzt. Im aktuellen Hochwasserrisikomanagementplan bzw. den hierzu veröffentlichten Hochwasserrisikokarten des Landes Hessen sind für den Niederdorfsbach auch keine Hochwasserrisikogebiete ausgewiesen.

In der Fortschreibung der Überschwemmungsgebietskarten und Hochwasserrisikomanagementpläne in 2017/2018 soll aber auch der Niederdorfsbach berücksichtigt werden.

**- Altstandort**

In der hessischen Altflächendatei ist ein Eintrag für das Grundstück Königsteiner Straße 104 vorhanden. Belastungen oder Verunreinigungen sind bei der genannten Fläche nicht bekannt.

**- Kampfmittel**

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

**- Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungssträgern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", sowie auf die NRM-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" hingewiesen. Außerdem wird darauf gebeten, zu beachten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

**- Vorschlagsliste (standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher)**

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| (B,S) Acer campestre   | Feld-Ahorn              |
| (B) Acer platanoides   | Spitz-Ahorn             |
| (B) Betula pendula     | Sand-Birke              |
| (B,S) Carpinus betulus | Hainbuche               |
| (S) Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| (S) Corylus avellana   | Haselnuß                |
| (S) Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| (S) Euonymus europaeus | Pflaflenhüthen          |
| (S) Ligustrum vulgare  | Rainweide               |
| (B) Juglans regia      | Nussbaum                |
| (S) Rosa canina        | Hunds-Rose              |
| (S) Rosa rubiginosa    | Wein-Rose               |
| (S) Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| (S) Sambucus racemosa  | Trauben-Holunder        |
| (B,S) Sorbus aucuparia | Vogelbeere              |
| (B) Tilia cordata      | Winter-Linde            |
| (S) Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |
- sowie hochstämmige Obstbäume

B=Baum  
S=Strauch

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**Teilgebiete 1a und 1b:**  
**WB: Besonderes Wohngebiet**  
Gemäß § 4a BauNVO sind zulässig:  
- Wohngebäude,  
- Geschäfts- und Bürogebäude,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4a (2) Nr.2+3 sowie in (3) Nr. 2+3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

**Teilgebiete 2 und 3:**  
**WA: Allgemeines Wohngebiet**  
Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (2) Nr.3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

**2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**Teilgebiete 1a und 1b:**  
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.  
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.  
**Hinweis:** Im Teilgebiet 1a befinden sich Kulturdenkmäler bzw. Gesamtanlagen. Zusätzlich zur Einhaltung der Festsetzungen bedürfen alle Bauvorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Teilgebiet 2:**  
Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4.  
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt drei.

**Teilgebiet 3:**  
Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,35.  
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

**3 BAUWEISE**

**Teilgebiete 1a und 1b:**  
Zulässig ist nur die abweichende Bauweise: Die Häuser sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf parallel zur Erschließungsstraße maximal 22 m betragen.  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

**Teilgebiet 3:**  
Zulässig ist nur die abweichende Bauweise: Die Häuser sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzel- und Doppelhäuser darf parallel zur Erschließungsstraße maximal 22 m betragen.  
Hausgruppen sind nicht zulässig.

**B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 (4) HWG

**9 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - DACHGESTALTUNG**

Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 10° Neigung) mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begründen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

**Hinweis:** Bei denkmalgeschützten Gebäuden - Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen - sowie bei Vorhaben in der Umgebung ist die Dachgestaltung einschließlich Auf- und Einbauten wie z.B. Dachgauben, Dachflächenfenster, Loggien, Solar- und Photovoltaikanlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

**10 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.  
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Hecken oder in optisch durchlässiger Bauweise zu errichten, z.B. als Holz- oder Maschendrahtzaun.

**11 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

**11.1 Befestigte Freiflächen (Terrassen, Stellplätze, Wege- und Hofflächen)**  
Pro Grundstück ist eine Terrasse bis zu einer Größe von 15 qm in versiegelter Ausführung zulässig, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

Alle weiteren Flächenbefestigungen, z.B. für Wege, Stellplätze oder Hofflächen, sind ausschließlich als wassergebundene Decken oder breittufige Pflasterungen (Fugenanteil > 15 %) auf wasserdurchlässigem Unterbau oder als Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegender Maßnahmen sind unzulässig.

**11.2 Zu begründende Freiflächen**

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, in den festgesetzten Teilgebieten 1a, 1b und 2 mindestens jedoch 40 % der Baugrundstücksfläche, im Teilgebiet 3 mindestens 45 %, sind zu begründen. Mindestens 15 % dieser zu begründenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

**12 ABFALL-, RESTMÜLL-, WERTSTOFF- UND KOMPOSTBEHÄLTER**

Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umplanzen.

**13 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Wassersammelsysteme, z.B. Zisternen, zu leiten und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.  
Den privaten Wassersammelsystemen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen sowie von selbständig geführten Fußwegen zugeführt werden. Niederschlagswasser von Parkplätzen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Grünflächenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/m² horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/m²), jedoch mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist über Zuleitungskanäle an die örtliche Regen- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen.

**Hinweis:** Die Versickerung soll über die belebte Bodenzone oder über Versickerungsanlagen nach dem Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. erfolgen. Ein Versickerungsnachweis ist zu führen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	16.09.1998
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.06.2016 - 29.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	27.06.2016 - 29.07.2016
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 2 (2) BauGB	12.10.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO	12.10.2016

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Soden am Taunus, den 13.10.2016  
Bürgermeister Norbert Altenkamp

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am 22.10.2016

Bad Soden am Taunus, den 24.10.2016  
Bürgermeister Norbert Altenkamp

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.10.2015

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 31.08.2015

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 30.11.2015

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28.09.2015

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 17.12.2015



**Bebauungsplan Nr. 62**  
**"An der Paul-Reiss-Straße"**

