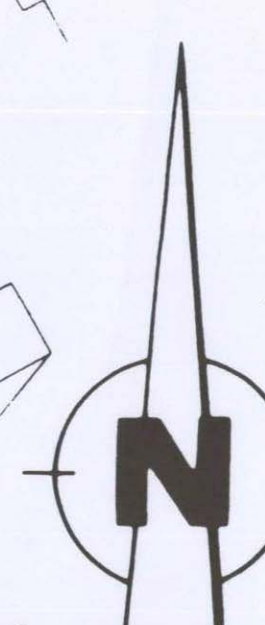


(zugleich Teiländerung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 „Königsteiner-, Allee- und Hasselstraße“ und Nr. 18a „Am Bahnhof“ der Stadt Bad Soden am Taunus)

FL.29



Aktenverwendungsliste

Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

Bäume:

- Alder Campestre
- Alder platanoides
- Alder pseudoplatanus
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Castanea sativa
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Juglans regia
- Populus tremula
- Qugelkirsche
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Ulmus glaberrimus

Sträucher:

- Acer campestre
- Betula pendula
- Buxus sempervirens
- Cornus mas
- Cornus alba
- Cornus alba
- Corylus avellana u. monogyna
- Eucalyptus europaea
- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus cathartica
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Rosa spec.
- Salt cedar
- Sambucus nigra
- Taxus baccata
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

Stöckchenpflanzen laubabwerfend

- Alder campestre
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Fagus sylvatica
- Ligustrum vulgare

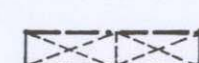
Stöckchenpflanzen immergrün

- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Taxus baccata

Nutzungstabelle

Teilgebiet (TG)	1	2	3	4	5	6	7
Art der Nutzung	MI	MI	MI	MI	MI	WA	WA
GRZ Höchstmaß	0,5	0,6	0,4	0,4	0,5	0,3	0,3
GRZ Höchstmaß	1,0	1,2	1,0	0,8	1,1	0,8	1,15
Zahl der Vollgeschosse	III	IV	III	III	III	III	III
Höchstmaß (im Plan ausweisen)	I (FD) ¹⁾	II (FD) ²⁾					
Gewerbliche Nutzung:	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nur im EG teilweise zulässig
Einschränkungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen beachten							
Max. Trauf-/Attikahöhe ³⁾ bei IV Vollgeschossen	13,00 ³⁾						
Max. Trauf-/Attikahöhe ³⁾ bei III Vollgeschossen	10,00 ³⁾		9,50 ³⁾	9,50 ³⁾	9,50 ³⁾	9,00 ³⁾	9,00 ³⁾
Max. Attikahöhe ³⁾ bei II Vollgeschossen	7,20 ³⁾						
Max. Attikahöhe ³⁾ bei I Vollgeschossen	4,20 ³⁾	4,20 ³⁾					
Max. Firsthöhe	14,50 ³⁾	17,50 ³⁾	14,00 ³⁾	14,00 ³⁾	14,00 ³⁾	13,50 ³⁾	13,50 ³⁾
Fassadengliederung gem. 8.3 der textl. Festsetzungen	—	—	—	—	ja	ja	ja
Bauweise	0	9	0	0	0	0	0
Dachneigung							max.15°

1) gemessen im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachkonstruktion
 2) gemessen an der OK Rohdecke des letzten Vollgeschosses
 3) Bezugspunkt ist das vord. Straßenniveau mit vor dem Gebäude (-bei)
 4) Bezugspunkt ist das vord. Straßenniveau im Bereich des Wendekreises der Richard-Wagner-Str.
 5) nur Flachdach zulässig (gem. § 87 HBO)

Planzeichen (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I 58)	
1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
z.B. 0,3	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,6	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. FH 12,5	maximale Firsthöhe (FH) (siehe Nutzungstabelle)
z.B. TH 6,6	maximale Traufhöhe (TH) (siehe Nutzungstabelle)
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
3.0	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO) die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Arkaden im EG
4.0	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsflächen, öffentlich
	Verkehrsflächen, privat
	Einfahrt Tiefgarage
	Fuß-/Radweg, öffentlich
	Fläche für Stellplätze / Tiefgarage
5.0	Grünflächen: Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 20 + 25, § 9 Abs. 6 und § 5 Abs. 4 BauGB)
	Erhalt von Bäumen
	Erhalt von Sträuchern und Gehölzen
	Zu pflanzende Bäume
	Zu pflanzende Hecken/Gehölze
	Öffentliche Grünfläche
6.0	Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 172 Abs. 1, § Abs. 4 und § 9 Abs. 8 BauGB)
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
7.0	Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7, Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 und § 9 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Lärmpegelbereich III
	Lärmpegelbereich IV
	Lärmpegelbereich V
	Lärmpegelbereich VI
	Oberleitungstragwerksmaste
8.0	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
	Wasserflächen
9.0	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Elektrizität/Trafostation

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
- Von den nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6)).
- 1.1.1 Teilgebiet 6: Es sind nur Wohngebäude zulässig (§ 4 (2) 1).
- 1.1.2 Teilgebiet 7: Es sind nur Wohngebäude zulässig; zusätzlich sind Nutzungen mit Nr. 8 (4) Nr. 2 und 3, § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO im Erdgeschoss (EG) innerhalb der beiden Baufelder an der Privatstraße zulässig.
- 1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
- Von den nach § 6 (2) zulässigen und nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsräumen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe nicht zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 Abs. 3 BauNVO und § 20 Abs. 3 BauNVO)
- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind in der Nutzungstabelle festgesetzt.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässigen Trauf-, Attika- und Firsthöhen in der Nutzungstabelle festgesetzt.
- 2.3 Über den zulässigen Vollgeschosses ist auf Dachausbau bzw. Staffelschoss nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig; Weiterhin sind die Festsetzungen unter Ziffer 6.2 zu beachten.
- 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zum gehören den Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 12 BauNVO)
- 3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Teilgebiete 2 bis 7 nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den gesondert ausgewiesenen Flächen zugelassen („St“- Stellplätze und „TG“- Tiefgarage).
- 3.2 Innerhalb des Teilgebietes 1 sind Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche bis max. 25 % der Grundstücksfläche zugelassen.
- 3.3 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
4. Geh- und Leitungsrechte (§§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
- 4.1 Ausgewiesene Arkaden, Passagen und Fußwege sind mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.
- 4.2 Fußwege auf privaten Flächen sind in ihrer Lage nicht bindend. Sie können in Abstimmung mit der Stadt bei Störungen am Trassius modifiziert werden. Die Grundlage hierfür ist die Vorlage eines detaillierten Freiflächenkonzeptes.

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung

Gestaltung der baulichen Anlagen

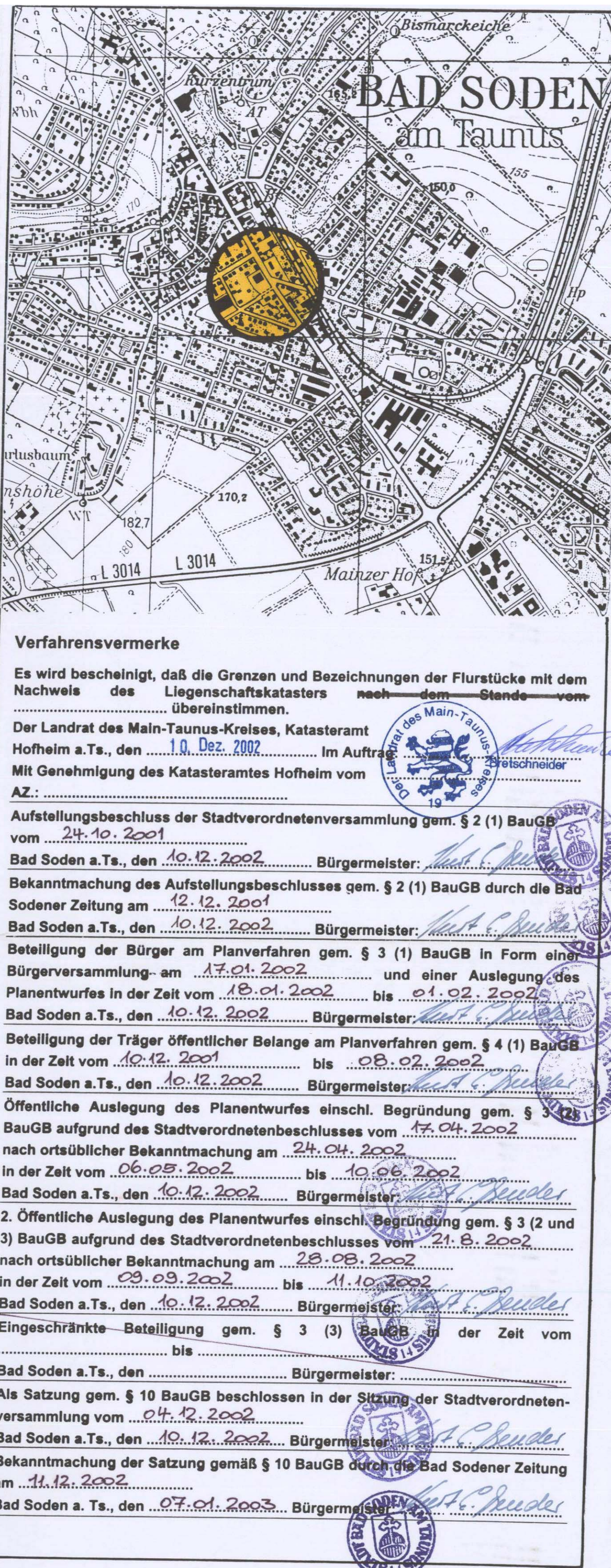
- 1 Dachguben sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Die Gesamtbreite darf 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Dachanschnitte sind nicht zulässig.
 - 2 Staufelgeschosse müssen auf den Seiten des Gebäudes, die stufenförmig einsteher sind, von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,20 m auf den gegenüberliegenden Seiten um mindestens 0,60 m zurückgesetzt sein und sich in Farbe und/oder Material von den darunter liegenden Geschossen absetzen.
 - 3 Die Fassaden der Teilgebäude 6 und 7, die länger als 20 m sind, sind durch Rücksprünge von mindestens 1,20 m Tiefe und mindestens 2,50 m Breite vertikal zu gliedern.
 - 4 In Teilbereichen sind über niedriggeschossenen Anbauten nur Flachdächer zulässig. Die einliegenden Baugruppen sind im Plan mit FD gekennzeichnet und in der Nutzungstabelle angegeben. Über diesen zwingend festgesetzten Flachdächern sind Staufelgeschosse unzulässig.
 - 5 Bei Anbau an eine vorhandene Grenzbebauung ist die Zahl der Geschosse der vorhandenen Bebauung anzuschließen.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
- Die nicht überbauten Bereiche sind, mit Ausnahme der Stellplätze und sonstiger, vollständig zu begrünen. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist zu erhalten, es ist möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Insbesondere ist auf den Erossensschutz zu achten.
- Fußwege sind mit einer wasserbundenen Decke anzulegen.
- Abfallbehälterplätze**
- Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen, sind sich entweder in Bauteile einzubauhen oder mit Hecken zu umplanzen.

Hinweise:

2. Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.
3. Der zu einem Baumrang befriedete Freiflächenplan gemäß § 3 Bauordnung-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbares Foto der jeweiligen Nachweise über die Einhaltung der Landesrichtlinie zur Befriedung freiflächen fließendes Bäumeingangs, sowie entsprechende Befriedungsfälle beizufügen; der vorhandene Baumbestand ist einzunehmen.
4. Sämtlicher im Baumbereich befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit stieltem Erdreich ist untersagt. Abschgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzufahren.
5. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Verkehrssträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
6. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenkunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Boden- und Leertungen und andere Funde wie Scherben, Steinfragmente, Skelettreste und andere Funde sind nach dem Vorgehen ursprünglich den Landesamt für Denkmalschutz in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
7. Der Gehlengbereich des Baumangangs liegt innerhalb des Wurzelschutzgebietes gemäß III A. Die entsprechenden Richtlinien und Verordnungen sind zu beachten.
8. Die DIN 18200, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationszonen bei Baumaßnahmen, ist anzuwenden.
9. Bei Baumaßnahmen im Einzugsgebiet der Bahnhofs sind die Vorschriften des Verkehrssträger zu beachten. Dies sind in jedem Fall die VDE 0105, Teil 1, DIN EN 12195-1, DIN EN 12322 und DIN 462 (VES) und die Bau- und Betriebsordnung (EBO).
10. Die im Plan gekennzeichneten Oberleitungsführungswerte Nr. 1 und 2 müssen in einem angeführten (Schnitzplan oder ähnlichem) gesichert werden. Der Sicherheitsabstand von 5,0 m zu den 15 kV Oberleitungsfundamenten muss durch die Sicherung der Oberleitungsführungswerte Nr. 1 und 2, die Sicherung dieses Sicherheitsabstandes ist ein statischer Nachweis erforderlich.

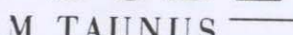
berichtet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) in Verbindung mit

- Baumtunungsverordnung (BaUVo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1990 (BGBl. I. 32), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. 466)
 Bauteilanschlussverordnung (BAuAV) in der Fassung vom 12.12.1990 (BGBl. I. 2034), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 17.10.1996 (BGBl. I. 456),
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.1993 (GS. 565), zuletzt geändert durch Art. 19 des Dritten Gesetzes- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. S. 562,
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 9.5.2001 (BGBl. I. 2350)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.1996 (GVBl. I. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.1997 (GVBl. I. 217, 224)
 Hessisches Gewässerhaushaltsgesetz (HGWG) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. 534), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 17.10.1996 (BGBl. I. 456),



Bebauungsplan Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden

zugleich Teiländerung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 „Königsteiner-, Allee- und Hasselstraße“ und Nr. 18a „Am Bahnhof“ der Stadt Bad Soden am Taunus.)


 Fachbereich II - Abteilung Stadtplanung
 Bearbeitung: Abteilung Stadtplanung
 Gezeichnet: Hb/Kre - 25. September 2001
 Geändert: Hb/Hb/Kre - 10. Dezember 2001
 Geändert: Abt. Stadtplan. - 20. März 2002
 Geändert: Abt. Stadtplanung - 24. Juli 2002
 Stand: Satzungsbeschluss **M.1:500**