



LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- z.B. Teilgebiet 1a, s. textliche Festsetzungen
- IV, Gh 165,0 max. Zahl der Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe in m ü.NN
- Baugrenze und Grenze zwischen unterschiedlichen Gebäudehöhen
- Überbaubare Grundstücksfläche Teilgebiet 1b - Hinweis: Es wird keine überbaubare / nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet - Teilgebiet 1a
- Allgemeines Wohngebiet - Teilgebiet 1b
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet - Teilgebiet 2a, 2b
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Zu erhaltender Einzelbaum, Standort nicht eingemessen
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art bzw. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksfreifläche - Vorgarten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Kulturdenkmal
- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

ZEICHNERISCHE HINWEISE, BESTANDSANGABEN

- 1m-Höhenlinien mit Angaben in Metern ü.NN
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Transformatorstation

HINWEISE

- Teilgebiet 1b
Auf den Baugrundstücken im Teilgebiet 1b befinden sich Kulturdenkmäler bzw. Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Der Bebauungsplan ist in diesem Teilgebiet ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzend nach § 34 BauGB und der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Grundsätzlich sind denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und pflichtig zu behandeln. Bauvorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

- Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Taunus-Kreis zu melden. Funde und Fundstelle 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 C des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Soden am Taunus (Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977, Staatsanzeiger Nr. 46/1977 S. 2202). Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-002 für die Trinkwassergewinnungsanlagen an der Sulzbacher Straße der Stadt Bad Soden. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung und der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

- Artenschutzrechtliche Bestimmungen
Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz).

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

- Vorschlagslisten für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haseleus
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Nussbaum
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

sowie hochstämmige Obstbäume

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die entsprechenden Mindestabstände im Hessischen Nachbarschaftsrecht zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 13.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 15.03.2013.

Bad Soden am Taunus, 23.11.2014
Bürgermeister Norbert Altenkamp

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 24.04.2013 beschlossen. Am 25.06.2013 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde vom 24.06.2013 bis zum 22.09.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bad Soden am Taunus, 23.11.2014
Bürgermeister Norbert Altenkamp

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2013 bis zum 22.07.2013.

Bad Soden am Taunus, 23.11.2014
Bürgermeister Norbert Altenkamp

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 07.07.2014 bis zum 15.08.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 27.06.2014.

Bad Soden am Taunus, 23.11.2014
Bürgermeister Norbert Altenkamp

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2014 bis zum 15.08.2014.

Bad Soden am Taunus, 23.11.2014
Bürgermeister Norbert Altenkamp

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen am 26.11.2014 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Soden am Taunus, 23.11.2014
Bürgermeister Norbert Altenkamp

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan am 06.12.2014 in Kraft getreten.

Bad Soden am Taunus, 08.12.2014
Bürgermeister Norbert Altenkamp

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Teilgebiete 1a und 1b:
WA - Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

Teilgebiete 2a und 2b:
WA - Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Weiterhin sind gemäß § 1 (6) BauNVO zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Teilgebiet 1a:
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.
Teilgebiet 1b:
Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,2.
Die höchstens zulässige GFZ beträgt 0,5. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.
Hinweis: Das Teilgebiet 1b liegt innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Zusätzlich zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfen alle Bauvorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (Fortsetzung)
Teilgebiet 2a:
Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4.
Die höchstens zulässige GFZ beträgt 1,4. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gh = Gebäudehöhe) sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Teilgebiet 2b:
Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4.
Die höchstens zulässige GFZ beträgt 1,6. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3 BAUWEISE
Teilgebiet 1a:
Zulässig ist nur die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gesamtlänge und -tiefe der Einzel- und Doppelhäuser darf jeweils höchstens 25 m betragen. Hausgruppen sind nicht zulässig.
Teilgebiet 1b:
Zulässig ist nur die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gesamtlänge und -tiefe der Einzelhäuser darf jeweils höchstens 20 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

4 ÜBERBAUBARE / NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
Teilgebiete 2a und 2b:
Ein Vortreten von Balkonen über die Baugrenze des betreffenden Geschosses hinaus ist nicht zulässig.
In der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Teilgebietes dürfen weder oberirdische Garagen noch überdachte Stellplätze, die nicht allseitig offen sind, errichtet werden.

5 ZAHL DER WOHNUMGEN
Teilgebiete 1a und 1b:
Es sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE
Mindestens 80 % der Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage sind dauerhaft zu begrünen. Wegeflächen innerhalb der Parkanlage sind ausschließlich wasserundurchlässig zu befestigen. Ausnahmsweise dürfen die Wegeflächen wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickert wird.
Vorhandene Bäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Ausnahmsweise dürfen vorhandene Bäume zum Zwecke der Umgestaltung der Parkanlage beseitigt werden, wenn diese ebenfalls ersetzt werden. Ersatzpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm durchzuführen.

7 ERHALT VON EINZELBÄUMEN
Die im Planbild festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu ersetzen. Alle Ersatzpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm durchzuführen. Sind entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Eingriffe in den Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume zu erwarten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang) durchzuführen.

8 DACHGESTALTUNG
Flachdächer und flach geneigte (< 10°) Dächer mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerggiebel darf höchstens 50 % der Länge des Daches betragen.

9 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Im Teilgebiet 1a sind dies mindestens 55 % der Baugrundstücksfläche, im Teilgebiet 1b mindestens 70 % und in den Teilgebieten 2a und 2b mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche.
Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu bepflanzen. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 (4) HWG
Hinweis zu Teilgebiet 1b: Bei denkmalgeschützten Gebäuden und bei Vorhaben in deren Umgebung ist die Dachgestaltung einschließlich Auf- und Einbauten wie z.B. Giebeln, Dachflächenfenstern, Loggien, Solar- und Photovoltaikanlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

9 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (Fortsetzung)
Grundstücksfreifläche - Vorgarten
Auf der im Plan zeichnerisch festgesetzten Grundstücksfreifläche - Vorgarten dürfen für Stellplätze und Zufahrten höchstens 40 % dieser Fläche in Anspruch genommen werden. Weiterhin dürfen in diesem Bereich außer den Einrichtungen für Abfallbehälter keine anderen Nebenanlagen errichtet werden. Die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und für die Einrichtungen für Abfallbehälter benötigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

10 EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen dürfen höchstens 1,5 m hoch sein.

11 ABFALL-, RESTMÜLL-, WERTSTOFF- UND KOMPOSTBEHÄLTER
Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder bis auf einen Zugang vollständig mit Hecken zu umpflanzen.

12 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.
Bei Nutzung des Niederschlagswassers für Gartenbewässerung und als Brauchwasser muss die Zisterne ein Volumen von mindestens 50 l/qm der horizontal projizierten zu entwässernden Fläche besitzen. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers nur für Gartenbewässerung muss die Zisterne ein Volumen von mindestens 25 l/qm der horizontal projizierten zu entwässernden Fläche besitzen. In jedem Fall beträgt das Mindest-Volumen 3 cbm. Der Überlauf der Zisterne ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen, sofern keine Versickerung möglich ist.
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. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist die Broschüre "Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen" des Main-Taunus-Kreises zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2013
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

