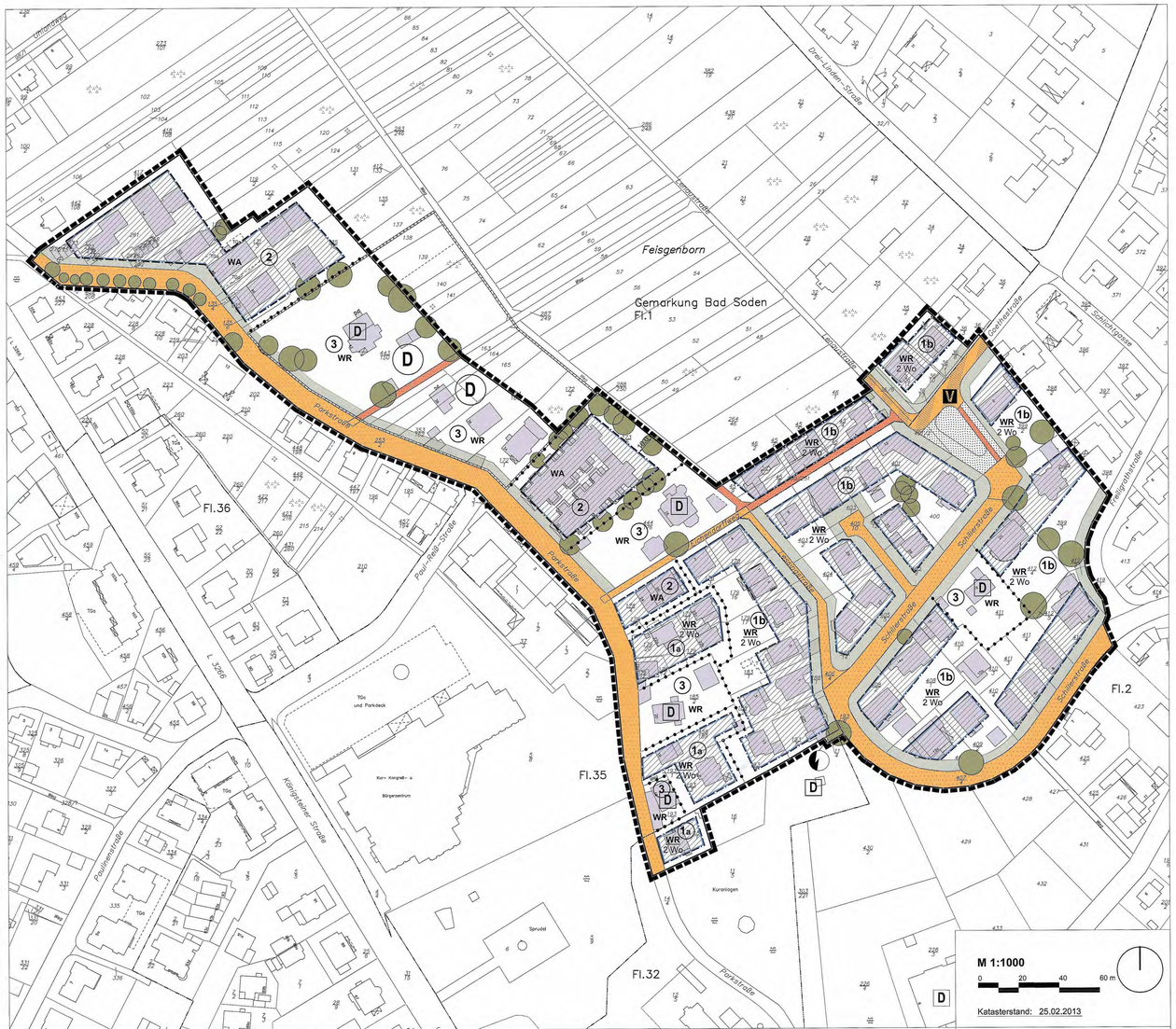
Bad Soden am Taunus: Bebauungsplan Nr. 69 "Parkstraße - Schillerstraße"

DIESING+LEHN STADTPLANUNG SRL
Arheiliger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de



LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- (1) z.B. Teilgebiet 1, s. textliche Festsetzungen
- WR 2 Wo — Reines Wohngebiet, höchstens 2 Wohnungen zulässig
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche — Teilgebiet 3 - Hinweis: Es wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Ohne Signatur: Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg, Fuß-/Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorenstation
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art bzw. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksfreifläche - Vorgarten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D — Kulturdenkmal
- (D) — Umgrenzung einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

ZEICHNERISCHE HINWEISE, BESTANDSANGABEN

- 1m-Höhenlinien mit Angaben in Metern ü.NN
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 8/13 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete 1a, 1b, 3:

WR - Reines Wohngebiet

Gemäß § 3 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Teilgebiet 2:

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1(5) und (6) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete 1a, 1b:

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die höchstens zulässige Grundfläche (GR) beträgt pro Gebäude 200 qm.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Teilgebiet 1a:

Die Gebäudehöhe darf insgesamt 14 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des untersten Fertigfußbodens oder, falls dieser Punkt tiefer liegt, vom untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände, bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

Teilgebiet 1b:

Die Gebäudehöhe darf insgesamt 12 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des untersten Fertigfußbodens oder, falls dieser Punkt tiefer liegt, vom untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände, bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

Die Traufhöhe (TH) darf bergseits 6,5 m und talseits 8,5 m nicht überschreiten. Die TH wird gemessen zwischen dem untersten Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand der jeweiligen Fassade sowie dem Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand des obersten Geschosses mit der Oberkante Dachhaut. Hinweis: Das oberste Geschoss kann ein Voll- oder ein Nichtvollgeschoss sein.

Teilgebiet 2:

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,35.

Die höchstens zulässige GFZ beträgt 1,2. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

Teilgebiet 3 - Hinweis:

Im Teilgebiet 3 wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan ist in diesem Teilgebiet ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ergänzend nach § 34 BauGB, d.h. ein Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3 BAUWEISE

Zulässig ist nur die abweichende Bauweise: Es dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge und Tiefe der Einzelhäuser darf jeweils höchstens 23 m, im Teilgebiet 1b höchstens 15 m betragen. Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind nicht zulässig.

4 ZAHL DER WOHNUNGEN

Teilgebiete 1a, 1b:
Es sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5 ANPFLANZUNG UND 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.

6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VERKEHRSGRÜN

Mindestens 70 % der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün sind dauerhaft zu begrünen. Innerhalb dieser Fläche sind - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens 4 standortgerechte und einheimische Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen.

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

7 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.
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel darf höchstens 50% der Länge des Daches betragen.

Teilgebiet 3 - Hinweis: Bei denkmalgeschützten Gebäuden und bei Vorhaben in deren Umgebung ist die Dachgestaltung incl. Auf- und Einbauten wie z.B. Gauben, Dachflächenfenstern, Loggien, Solar- und Photovoltaikanlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

8 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 55 % der Baugrundstücksfläche in den festgesetzten Teilgebieten 1a und 1b sowie mindestens 40 % im Teilgebiet 2, sind zu begrünen.
Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen, insbesondere mit den in der Vorschlagsliste empfohlenen Bäumen u. Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro angefangener 250 qm Baugrundstücksfläche - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 qm und je Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Grundstücksfreifläche - Vorgarten:
Auf der festgesetzten Grundstücksfreifläche - Vorgarten dürfen für Zufahrten und Stellplätze höchstens 50% 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 und Stellpätze sowie für Zuwege und für die Einrichtungen für Abfallbehälter benötigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Teilgebiet 3 - Hinweis: Bei den Grundstücken mit denkmalgeschützter Bausubstanz ist die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen nur nach Zustimmung durch die Denkmalbehörden zulässig.

Bodenversiegelung
Pro Grundstück ist eine Terrasse bis zu einer Größe von 15 qm in versiegelter Ausführung zulässig. Darüber hinausgehende bodenversiegelnde Maßnahmen sind nicht zulässig. Weitere Terrassen sowie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. in entsprechender wasserdurchlässiger Verlegung auszubilden. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig. Sollten Neigungen über 10° erforderlich sein, dürfen diese Flächen ausnahmsweise in versiegelter Form ausgeführt werden.

9 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen und Stützmauern dürfen höchstens 1,5 m hoch sein. Falls Stützmauern aufgrund des steilen Geländes höher sein müssen, sind mehrere höchstens 1,5 m hohe Stützmauern hintereinander mit einem horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m terrassenförmig anzuordnen.

10 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 mit Hecken zu umpflanzen.

11 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. Hiervon ausgenommen ist das Niederschlagswasser von Stellplätzen und Gründächern: Es darf nicht gesammelt werden.
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.

III HINWEISE

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

- Bodendenkmäler
Aus dem Umfeld des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Es ist mit einer mittelalterlichen Wallanlage zu rechnen. Bei Erdarbeiten können daher 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.
Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.

- Trinkwasser- und Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt in den Zonen III und C der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 17. 10.1977 (StAnz. 46/1977 S.2202) sind zu beachten.
Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der festgesetzten Zone III A (weitere Schutzzone - Innerer Bereich) der Trinkwassergewinnungsanlagen "Sulzbacher Straße" der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 13.04.1970 (StAnz.22/1970 S.1114) sind zu beachten.

- Versorgungsleitungen
Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen.

- Altstandort
Auf dem Grundstück Parkstraße 32 befindet sich ein Altstandort. Vor Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

- Vorschlagsliste (einheimische Bäume und Sträucher)
(B,S) Acer campestre - Feldahorn
(B) Acer platanoides - Spitzahorn
(B) Betula pendula - Sandbirke
(B,S) Carpinus betulus - Hainbuche
(S) Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
(S) Corylus avellana - Haselnuß
(S) Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
(S) Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
(S) Ligustrum vulgare - Rainweide
(B) Quercus robur - Stieleiche
(B) Quercus petraea
(B) Juglans regia - Nussbaum
(S) Rosa canina - Hundsrose
(S) Rosa rubiginosa
(S) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
(S) Sambucus racemosa - Traubenholunder
(B,S) Sorbus aucuparia - Vogelbeere
(B) Tilia cordata - Winterlinde
(S) Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
sowie hochstämmige Obstbäume
B = Baum
S = Strauch

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 26.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 23.06.2006.

Bad Soden am Taunus, 28.11.2013 Bürgermeister Norbert Altenkamp

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 28.04.2010 beschlossen und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.06.2010 durchgeführt.

Bad Soden am Taunus, 28.11.2013 Bürgermeister Norbert Altenkamp

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.05.2010 bis zum 02.07.2010.

Bad Soden am Taunus, 28.11.2013 Bürgermeister Norbert Altenkamp

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 03.02.2011 bis zum 04.03.2011 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 26.01.2011.

Bad Soden am Taunus, 28.11.2013 Bürgermeister Norbert Altenkamp

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.01.2011 bis zum 04.03.2011.

Bad Soden am Taunus, 28.11.2013 Bürgermeister Norbert Altenkamp

EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN ZUM GEÄNDERTEN ENTWURF
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erfolgte gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 03.05.2013 bis zum 14.06.2013.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen am 27.11.2013 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

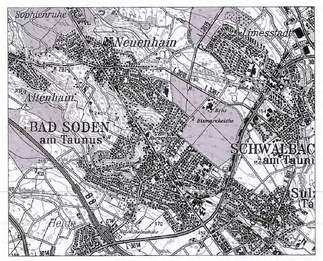
Bad Soden am Taunus, 28.11.2013 Bürgermeister Norbert Altenkamp

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan am 16.12.2013 in Kraft getreten.

Bad Soden am Taunus, 16.12.2013 Bürgermeister Norbert Altenkamp

BAD SODEN AM TAUNUS

Bebauungsplan Nr. 69
"Parkstraße - Schillerstraße"



Übersicht

DIESING+LEHN STADTPLANUNG SRL Arheiliger Str.68 64289 Darmstadt Tel.06151 / 73 56 98 mail@diesing-lehn.de