



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4
 GR_{max} 130 Grundfläche maximal, hier 130 qm
 II max. Zahl der Vollgeschosse, hier zwei

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a 1 abweichende Bauweise, hier: a 1 (siehe textliche Festsetzung 4.0)
 E nur Einzelhäuser zulässig
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
 Baulinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. Nr. 5 BauGB)

GB Fläche für Gemeinbedarf hier: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G private Grünfläche: Spielplatz

PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen
 Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen / unterschiedl. Maßes der Nutzung
 Vermaßung, Beispiel hier: 10,00 m
 Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr.12

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 81 HBO i.v.m. § 9 BauGB)

SD Satteldach

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Kulturdenkmal nach § 2 Abs.1 HDSchG
 D Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr.1 HDSchG (Gesamtanlage)
 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Heilquellenschutzgebiet, Zone II)
 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Heilquellenschutzgebiet, Zone B 1)

Weiterhin liegt das Plangebiet teilweise in dem Heilquellenschutzgebiet Zone C sowie insgesamt in der Trinkwasserschutzzone III A

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Gemarkung:
 Flur:
 Hofheim am Taunus, den
 Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
 im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gemäß § 16 BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils maximale Grundflächenzahl (GRZ), bzw. die maximale Grundfläche (GR) und die maximalen Wandhöhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	GRZ (max.)	GR (max.)	Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (max.)	Gebäudehöhe (max.)
GB	0,4		II	7,20 m	7,20 m
WA 1	0,4		I	3,50 m	6,30 m
WA 2		130 qm	III	9,50 m	13,50 m

2.2 Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 Abs. 4 HBO. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die festgesetzte Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluß der Wand.

In der Fläche für den Gemeinbedarf GB sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird als festgesetzte Geländeoberfläche der Schnittpunkt der talseitigen Außenwand in Gebäudemitte mit dem vorhandenen natürlichen Geländeneiveau bestimmt.

2.3 Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche gemäß Definition nach Nr. 2.2 als unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberen Bezugspunkt.

2.4 Die maximal zulässige Grundfläche gemäß Tabelle Nr. 2.1 darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 50% überschritten werden.

3.0 ÄNDERUNGEN, NUTZUNGSÄNDERUNGEN UND ERNEUERUNGEN VORHANDENER BAULICHER ANLAGEN (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig wären, können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Erweiterungen von vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen.

4.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf GB wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

- a 1: Es muss auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden, auf der vorhandenen, an der Straßenbegrenzungslinie errichteten Gebäude stehen. Geringfügige Abstände zur Grundstücksgrenze können zugelassen werden.
- a 2: Es muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Sofern auf der westlichen Grundstücksgrenze bereits ein Gebäude steht, muß auf die westliche Grenze gebaut werden.

5.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 5.2 Die Errichtung von Nebenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

7.0 ANLAGEN ZUM SAMMELN UND ZUR RETENTION VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) anfallendes, nicht belastetes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Dabei müssen die Zisternen für die Gartenbewässerung ein Volumen von 25 Liter/qm projizierter Dachfläche, mindestens aber 3 cbm haben.

8.0 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLIENUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB)

Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

9.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 202 BauGB)

9.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens
 Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 abzuschichten und bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe zu lagern. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen. Nicht innerhalb des Plangebietes verwendeter Oberboden ist einer geordneten Verwertung an anderer Stelle zuzuführen.

10. PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Die im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind standortnah durch gleichartige Baumarten zu ersetzen.

10.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf GB ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen (z.B. Eiche, Linde, Bergahorn). Zur Erhaltung festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.0 GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND DÄCHERN

1.1 Dachformen
 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden.

1.2 Dachneigungen
 Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 20° - 35° und bei Pultdächern max. 18°.

1.3 Dachgauben / Zwerchhäuser
 Die Errichtung von Dachgauben ist nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben / Zwerchhäuser auf einer Dachseite dürfen maximal 50% der Fassadenbreite der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Der Mindestabstand von Dachgauben / Zwerchhäuser zum First und Ortsgang ist jeweils mit 1,00 m festgesetzt.

1.4 Dachdeckungen
 Als Dachdeckungen sind im Plangebiet nur rote Dachdeckungen zulässig. Anthrazitfarbene Dacheindeckungen (Schiefer) sind ausnahmsweise zulässig.

2.0 GESTALTUNG VON FREILÄCHEN UND STELLPLÄTZEN

Zur Flächenbefestigung von Terrassen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Materialien oder Konstruktionen zu verwenden. Zur Flächenbefestigung von Stellplätzen und befahrbaren Flächen ist eine Oberflächenbefestigung aus wasserdurchlässigen Materialien nicht zulässig.

3.0 EINFRIEDUNGEN

3.1 Im Plangebiet sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Hecken und Zäune nur in Verbindung mit Hecken, bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4.0 STÜTZWÄNDE

4.1 Zur Abstufung des Hanggeländes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stützwände zulässig, bis zu einer Höhe von 1,50 m, die das natürliche, vorhandene Geländeneiveau bis max. 0,40 m überragen.
 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stützwänden unzulässig.

HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ
 Vorhaben und Maßnahmen an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

2.0 HEILQUELLENSCHUTZGEBIET, TRINKWASSERSCHUTZGEBIET
 Das Plangebiet befindet sich teilweise in den Heilquellenschutzgebieten Zone B 1 und Zone II (engere Zone), Zone C sowie im Trinkwasserschutzgebiet III A von Bad Soden am Taunus. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (Staatsanzeiger 46/1977 S. 2202) sind zu befolgen.

3.0 NIEDERSCHLAGSWASSER
 Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus:
 - 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen und
 - 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. S. 548)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.07.2006

Bad Soden am Taunus, 15. FEB. 2010
 Bürgermeister Norbert Altenkamp

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ZEITLICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.10.2008 in der Zeit vom 20.10.2008 bis 24.11.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die zeitliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2008.

Bad Soden am Taunus, 15. FEB. 2010
 Bürgermeister Norbert Altenkamp

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER ÖFFENTLICHKEIT

Nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB seit Schrieb vom 07.09.2009 in der Zeit vom 10.09.2009 bis 16.10.2009 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.09.2009 in der Zeit vom 07.09.2009 bis 09.10.2009.

Bad Soden am Taunus, 15. FEB. 2010
 Bürgermeister Norbert Altenkamp

SATZUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.02.2010 über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Soden am Taunus, 15. FEB. 2010
 Bürgermeister Norbert Altenkamp

INKRAFTTRETEN

Mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.02.2010 ist der Bebauungsplan Nr. 71 B in Kraft getreten

Bad Soden am Taunus, 15. FEB. 2010
 Bürgermeister Norbert Altenkamp



Bebauungsplan Nr. 71 B

"Kleiner Hetzel"

mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" der Stad Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden

Bearbeitung:
 Maßstab: 1 : 500 (im Original)
 gezeichnet: SBR
 Datum: 05.01.2010

Eichler + Schauss
 Architekten und Stadtplaner
 Erbacher Straße 4
 64283 Darmstadt
 Tel. 06151 - 17660