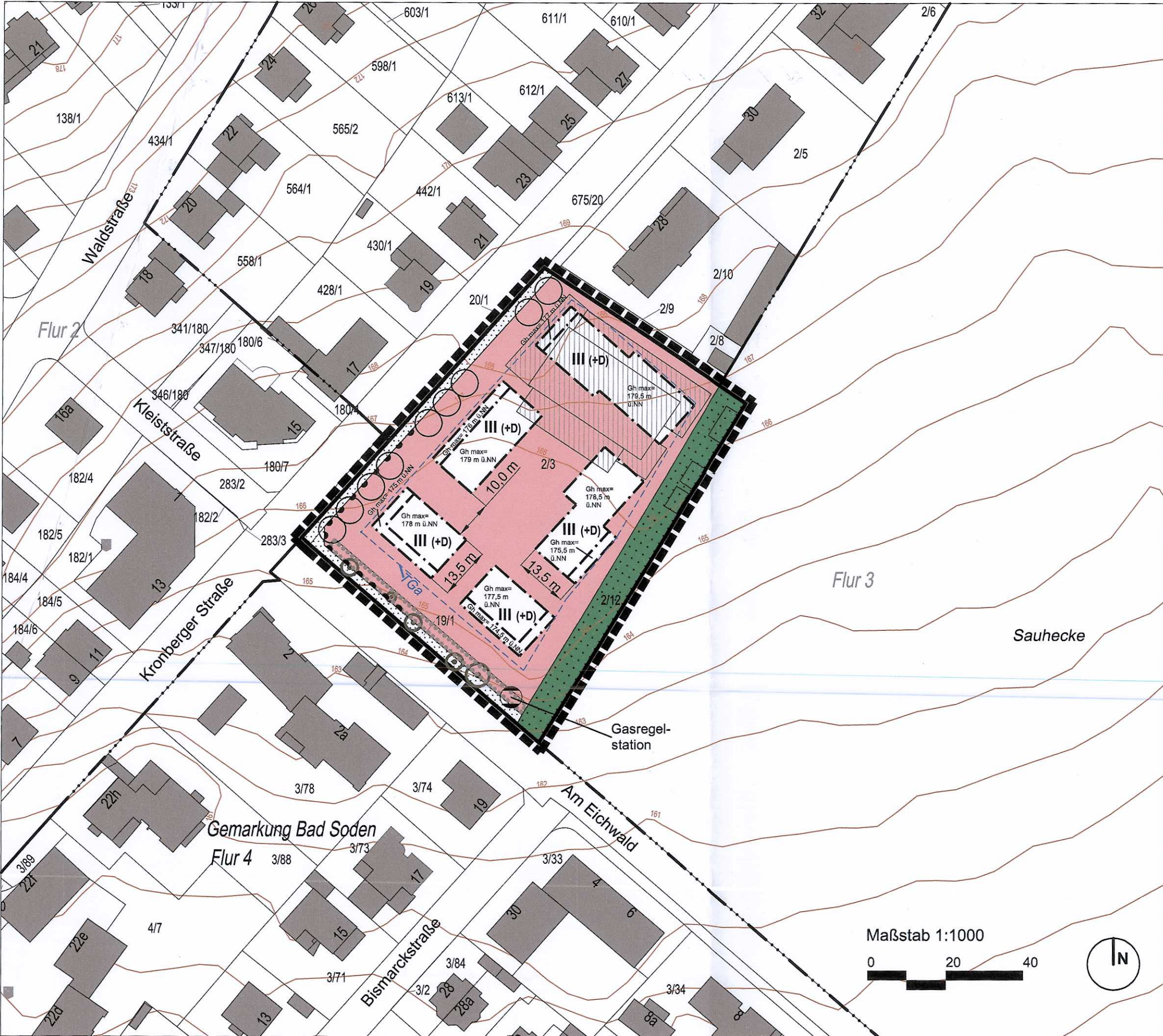




ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- z.B. III höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse
- Gh höchstens zulässige Gebäudehöhe
- Baugrenze
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Überbaubare Grundstücksfläche
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- TG Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Tiefgarage
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Wald - Waldrand
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Fläche zum Anpflanzen / Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender Einzelbaum

Bestandsangaben, Hinweise

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Gebäudebestand, Abriss vorgesehen
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Höhenlinie mit Angabe in m ü.N.N.
- Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist ein Dach- oder Staffelfgeschoss möglich
- Standortvorschlag für anzupflanzenden Einzelbaum

Maßstab 1:1000

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) und (2) BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**  
**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 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.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.  
Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.  
Zusätzlich können bis zu einer GRZ von insgesamt 0,65 Tiefgaragen errichtet werden, wenn diese Flächen gärtnerisch angelegt werden.  
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe (Gh) ist in der Planzeichnung eingetragen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden.  
*Hinweis: Im Bereich mit der höheren zulässigen Gebäudehöhe ist zusätzlich zu den Vollgeschossen noch die Errichtung eines Dach- oder Staffelfgeschosses möglich.*  
Die Tiefgarage ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.  
Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn die Gesamtlänge dieser Balkone (ohne Überschneidungen übereinander liegender Balkone) nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.
- FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE**  
Nur innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.
- Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist, parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Am Eichwald), eine zweireihige Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Laubgehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren. Ausgenommen von der Pflicht zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine maximal insgesamt 30 m² große Fläche, die für eine Zufahrt sowie für Wege befestigt werden kann.
- ERHALT VON EINZELBÄUMEN**  
Die im Planbild festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) zu ersetzen.  
Alle Ersatzpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm durchzuführen. Bei Eingriffen in den Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang) anzuwenden.
- ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN**  
Innerhalb der Baugrundstücksflächen sind parallel zur Kronberger Straße in einem Abstand von höchstens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 9 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzgrube mit einem Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ und eine unbelastete Baumscheibenoberfläche von mindestens 6 m² zu gewährleisten. Bei Unterschreitung der unbelasteten Baumscheibenoberfläche unter 6 m² sind entsprechende technische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anlage von Belüftungsgräben oder freitragende Baumscheibenabdeckungen) vorzusehen.  
Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet.
- FLÄCHE FÜR WALD / WALDRAND**  
Innerhalb der Fläche ist ein gestufter Waldrand aufzubauen und im Bestand zu erhalten. Hierzu ist die Fläche mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Auswahlhilfe zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren und im Bestand zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die aufgrund der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden, sind zulässig.  
Innerhalb der Fläche ist die Anlage von zwei Fußwegen mit einer Fläche von jeweils maximal 25 qm zur Verbindung des Wohngebiets mit dem Wald zulässig. Die Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.  
**Auswahlhilfe**  

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | Rainweide               |
| Rosa canina        | Hunds-Rose              |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose               |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa  | Trauben-Holunder        |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |

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

- GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
**- DACHGESTALTUNG**  
Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 10° Neigung) 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.
- GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**  
**12.1 Befestigte Freiflächen (Terrassen, Stellplätze, Wege- und Hofflächen)**  
Terrassen sind in versiegelter Ausführung zulässig, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.  
Sonstige Flächenbefestigungen, z.B. für Wege, Stellplätze oder Hofflächen, sind ausschließlich als wassergebundene Decken oder breitflüge Pflasterungen (Fugenanteil > 15 %) auf wasserdurchlässigem Unterbau oder als Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
- 12.2 Zu begründende Freiflächen**  
Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 40 % der Baugrundstücksfläche, sind zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begründenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Pro hochstämmigen Laubbaum ist hierbei eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen.
- 12.3 Einfriedungen und Stützmauern**  
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Fläche für Wald dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m als geschlossene oder geschlossen wirkende Einfriedungen errichtet werden. Eine Gesamthöhe von 1,5 m darf nicht überschritten werden.  
Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden. Falls sie aufgrund des Geländes höher sein müssen, sind mehrere höchstens 0,8 m hohe Stützmauern hintereinander mit einem Versatz von mindestens 1 m terrassenförmig anzuordnen.

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.  
*Hinweise: Die Versicherung soll über die belebte Bodenzone oder über Versicherungsanlagen nach dem Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. erfolgen. Ein Versicherungsnachweis ist zu führen.*  
*Zur Brauchwassernutzung ist die entsprechende Broschüre des Kreisgesundheitsamts zu beachten. Demnach ist aus hygienischen Gründen eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers von begrünten Dächern nicht zulässig.*

14 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 umpflanzen. Türen von Müllboxen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 08.09.2017
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016
- Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. 12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 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 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 C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (StAnz. 46/1977, S. 2202 ff.) ist zu beachten. Weiterhin liegt das Plangebiet im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (WSG-ID: 436-002) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-III "Anlagen an der Sulzbacher Straße" der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietsverordnung vom 13. April 1970 (StAnz.22/1970, S. 1114 ff) ist zu beachten.
- Artenschutz: Totholz an Altbäumen**  
Bei Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht an Altbäumen sollten alle Möglichkeiten der Funktionserhaltung für den Artenschutz ausgeschöpft werden (z.B. Einkürzen von Stamm und Hauptästen sowie Bau von Stützvorrichtungen).
- Artenschutz: Außenbeleuchtung**  
Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Lampen (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen) empfohlen.
- Artenschutz: Fledermausquartiere**  
Es sollten zusätzlich zu der festgesetzten CEF-Maßnahme fest mit dem Gebäudekörper verbundene Ersatzquartiere für Fledermäuse vorgesehen werden, z.B. Fledermausfassadenröhren der Firma Schwegler (Typ 2 FR). Pro Gebäude sollten 2 x 4 Stück eingebaut werden.
- 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 Versorgungsträgern 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.
- Vorschlagsliste I: standortgerechte und einheimische Laubbäume und Sträucher**  
(B=Baum, S=Strauch)  

|       |                    |                         |
|-------|--------------------|-------------------------|
| (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 | Eingrifflicher Weißdorn |
| (S)   | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| (S)   | Ligustrum vulgare  | Rainweide               |
| (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  
Es wird empfohlen, hochstämmige Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.
- Vorschlagsliste II: standortgerechte Laubbäume im Straßenraum und im Bereich befestigter Flächen**  

|                                       |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Acer campestre                        | Feld-Ahorn                  |
| Acer platanoides 'Emerald Queen'      | Spitz-Ahorn 'Emerald Queen' |
| Acer platanoides 'Cleveland'          | Spitz-Ahorn 'Cleveland'     |
| Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' | Esche 'Westhof's Glorie'    |
| Tilia cordata 'Greenspire'            | Winter-Linde 'Greenspire'   |

VERFAHRENSVERMERKE

|                                                                                        |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB                                              | 29.01.2014              |
| Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB                                 | 05.12.2016 - 09.01.2017 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB                                              | 31.07.2017 - 04.09.2017 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | 31.07.2017 - 04.09.2017 |
| Erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB                                | 27.11.2017 - 27.12.2017 |
| Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 4a (3) BauGB          | 13.06.2018              |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB                                                 | 13.06.2018              |

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.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Bad Soden am Taunus, 18.03.2021  
Dr. Frank Blasch  
Bürgermeister  
Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 29.06.2018 in Kraft gesetzt.  
Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2021



Bebauungsplan Nr. 74

"Kronberger Straße / Ecke Am Eichwald"

