ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM APRIL 1985 ÜBEREINSTIMMEN.
VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG VOM 19.4.1985
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
AZ: E 1380/85/1714
F. HÖCHST, DEN 18. Dez. 1986 Im Auftrag:
~~DIPLOMIERTER~~ VERMESSUNGSDIREKTOR

ENTWORFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BBAUG I.D.F VOM 6.7.1979 (BGBL I S.949) VOM PLANUNGSAMT DES MAIN-TAUNUS-KREISES
F. HÖCHST, DEN 7.4.87
BAUDIREKTOR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG GEM. § 2 (1) BBAUG VOM 23.03.1984
BAD SODEN A. TS., DEN 22.12.1986
BÜRGERMEISTER — STADTVERORDNETENVORSTEHER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 2 (1) BBAUG
DURCH Bad Sodener Zeitung vom 16.04.1986
BAD SODEN A. TS., DEN 22.12.1986
BÜRGERMEISTER — STADTVERORDNETENVORSTEHER

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEM § 2a (2) BBAUG
DURCH Bürgerbeteiligung vom 17.10.1985
BAD SODEN A.TS., DEN 22.12.1986
BÜRGERMEISTER — STADTVERORDNETENVORSTEHER

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEM. § 2 (5) BBAUG IN DER ZEIT VOM 06.09.1985
BIS 21.10.1985
BAD SODEN A.TS., DEN 22.12.1986
BÜRGERMEISTER — STADTVERORDNETENVORSTEHER

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHL. BEGRÜNDUNG GEM. § 2a (6) BBAUG AUF GRUND DES STADTVERORDNETENBESCHLUSSES VOM 21.03.1986 NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 16.04.1986 IN DER ZEIT VOM 24.04.1986
BIS 28.05.1986
BAD SODEN A.TS., DEN 22.12.1986
BÜRGERMEISTER — STADTVERORDNETENVORSTEHER

ALS SATZUNG GEM § 10 BBAUG BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 31.10.1986
BAD SODEN A.TS., DEN 22.12.1986
BÜRGERMEISTER — STADTVERORDNETENVORSTEHER

GENEHMIGUNG GEM. § 11 BBAUG
Mit Ausnahme des rotumrandeten räumlichen Teils genehmigt
mit Verfügung vom 14. April 1987
Az.: V3/34-61d 04/01-Neuenhain-1
Der Regierungspräsident in Darmstadt
Darmstadt, den 14. April 1987
Im Auftrage
Unterschrift

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEM. § 12 BBAUG DURCH
BAD SODEN A.TS., DEN
BÜRGERMEISTER — STADTVERORDNETENVORSTEHER

UNTERHALB DER FUCHSHOHL

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.3 DER STADT BAD SODEN/TS. STADTT. NEUENHAIN

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Bundesbaugesetzes – BBauG – §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

WR 1.1.2 Reine Wohngebiete
WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

⊙8 2.1 Geschoßflächenzahl
o4 2.5 Grundflächenzahl
II 2.7 Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
(II) 2.7 Zahl der Vollgeschosse zwingend

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO)

o 3.1 Offene Bauweise
A 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
A 3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig
A 3.1.3 Nur Hausgruppen zulässig
A 3.1.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
A¹ A² 3.2 Abweichende Bauweise (siehe Text 1, Ziff. 3)
3.4 Baulinie
3.5 Baugrenze
3.6 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
3.7 Überbaubare Grundstücksfläche
3.8 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung

4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Ä Fußgängerbereich
Fußgänger- und Fahrbereich
Fußgängerbereich und Radweg
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt, Ausfahrt

5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 5 BBauG)

7. Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

6 GRÜN FLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 u. Abs. 6 BBauG)

9. Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Erhaltung von:
Bäumen

7 SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
● Zugehörigkeit zu Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen
15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
15.14 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Doppelhausbebauung auf Parz. 55/2

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 max 25° Dachneigung

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9, ABS. 1 BUNDESBAUGESETZ IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 – BGBL. I S. 949 – I.V. MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO – IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977 – BGBL. I S. 1763

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GEMÄSS § 1, ABS. 6 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET DIE AUSNAHMEN NACH § 4, ABS. 3, NR. 1, 2, 4, 5 UND 6 BAUNVO
- BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
- SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE
- GARTENBAUBETRIEBE
- TANKSTELLEN
- STÄLLE FÜR KLEINTIERHALTUNG ALS ZUBEHÖR ZU KLEINSIEDLUNGEN UND LANDWIRTSCHAFTLICHEN NEBENERWERBSTELLEN

NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND.

1.2 GEMÄSS § 3, ABS. 4 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS IM REINEN WOHNGEBIET WOHNGEBÄUDE NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN HABEN DÜRFEN, MIT AUSNAHME DES GEBIETES WR IIo.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GEMÄSS § 16, ABS. 3 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 1, NR. 1 BBAUG WIRD FESTGESETZT, DASS DIE HÖHE DER BERGSEITIGEN AUSSENWAND, GEMESSEN VOM GEWACHSENEN BODEN BIS SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT FOLGENDE MASSE NICHT ÜBERSCHREITEN DARF:

A) HAUSGRUPPEN ZWINGEND II GESCHOSSIG/GEBIET WA II o / GEBIET WA II EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER/GEBIET WR IIo 6,30 M
B) GEBIET WR I
PARZ. 55/1 und 55/2 2,80 M
C) IM ÜBRIGEN GEBIET 3,50 M

2.2 IM GEBIET WR I PARZ. 55/1 UND 55/2 DARF DIE TALSEITIGE FIRSTHÖHE 7,50 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

3. DIE BAUWEISE IST DURCH PLANEINSCHRIEB FESTGESETZT. IN DEN GEBIETEN ABWEICHENDER BAUWEISE – A I – SIND DIE GEBÄUDE EINSEITIG ENTSPRECHEND BAULINIENFESTSETZUNG AUF DER GRENZE ZU ERRICHTEN. IN DEM BEREICH MIT DER BAUWEISENFESTSETZUNG-A 2-SIND DIE GEBÄUDE ALS HAUSGRUPPEN BEIDSEITS OHNE SEITLICHEN GRENZABSTAND ZU ERRICHTEN, WOBEI DIE GEBÄUDEAUSSENWANDLÄNGE MEHR ALS 50 M BETRAGEN KANN.
§ 1.5 DES § 14 BAUNVO

4. GEMÄSS § 23, ABS. 5 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS NEBENANLAGEN AUF DER NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UNZULÄSSIG SIND.

5. DIE ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN UM EIN MASS VON 3 M SIND FÜR 1-GESCHOSSIGE ANBAUTEN IN DEN GEBIETEN FÜR ZWINGEND II-GESCHOSSIGE HAUSGRUPPEN AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG. (ES WIRD AUF DIE BAUORDNUNGSRECHTLICHEN TEXTFESTSETZUNGEN ZIFF. 4 VERWIESEN).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9, ABS. 4 BBAUG I.V. MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEM BEBAUUNGSPLAN VOM 28.1.1977 (GVBL. I S. 339) SOWIE § 118, ABS. 4 HBO VOM 16.12.1977 (GVBL. I 1978, SEITE 2).

1. DACHFORM

ZULÄSSIG SIND AUSSCHLIESSLICH SATTELDÄCHER MIT DER IM ZEICHNERISCHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLANES FESTGESETZTEN DACHNEIGUNG. UNGLEICHSCHENKLIGE SATTELDÄCHER MIT ABGESETZTEM FIRST, SOGENANNTE KOMBINIERTE DÄCHER, KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN, WENN SICH HIERBEI KEINE HÖHERE FIRSTHÖHE ERGIBT ALS SIE SICH BEI EINEM GLEICHSCHENKLIGEN SATTELDACH MIT 10° DACHNEIGUNG ERGEBEN WÜRDE.

2. DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEI EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN MIT EINER DACHNEIGUNG VON MINDESTENS 25° BIS ZU 4/10 IHRER JEWEILIGEN DACHLÄNGE UND 1/4 DER DACHHÖHE, GEMESSEN IN DER SENKRECHTEN ANSICHTSFLÄCHE, ZULÄSSIG. DER HÖCHSTE PUNKT DES DACHAUFBAUES DARF NICHT OBERHALB DES PUNKTES LIEGEN, DER 2/3 DER FIRSTHÖHE (OK GESCHOSSDECKE BIS OK FIRST) ENTSPRICHT.

3. EINFRIEDUNGEN

IM BEREICH DER VORGÄRTEN SIND EINFRIEDUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON 60 CM ZULÄSSIG. DER SOCKEL DARF 30 CM NICHT ÜBERSTEIGEN. SEITLICHE EINFRIEDUNGEN SIND AUS MASCHENDRAHT IN EINER HÖHE VON MAX. 1,0 M HERZUSTELLEN.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

AN DIE IM RAHMEN DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNG ZIFFER 5 ZULÄSSIGEN BAULICHEN ANLAGEN WERDEN FOLGENDE GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN GESTELLT:

1. IHRE HÖHE DARF DIE HÖHE DES ERDGESCHOSSES DES ZUGEHÖRIGEN HAUPTGEBÄUDES NICHT ÜBERSCHREITEN.
2. DIE STIRNSEITEN DIESER ANBAUTEN SIND ENTWEDER OFFEN ZU GESTALTEN ODER ZUMINDEST 80 % ZU VERGLASEN.
3. DIE DACHNEIGUNG IST DER DACHNEIGUNG DES HAUPTGEBÄUDES ANZUPASSEN. ALS DACHDECKUNGSMATERIAL SIND AUSSCHLIESSLICH GLAS, ZIEGEL, SCHIEFER ZULÄSSIG.

HINWEIS: MIT DIESEM BEBAUUNGSPLAN WIRD DER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 VOM 13.02.1976 AUFGEHOBEN.

(2) Kreisarc