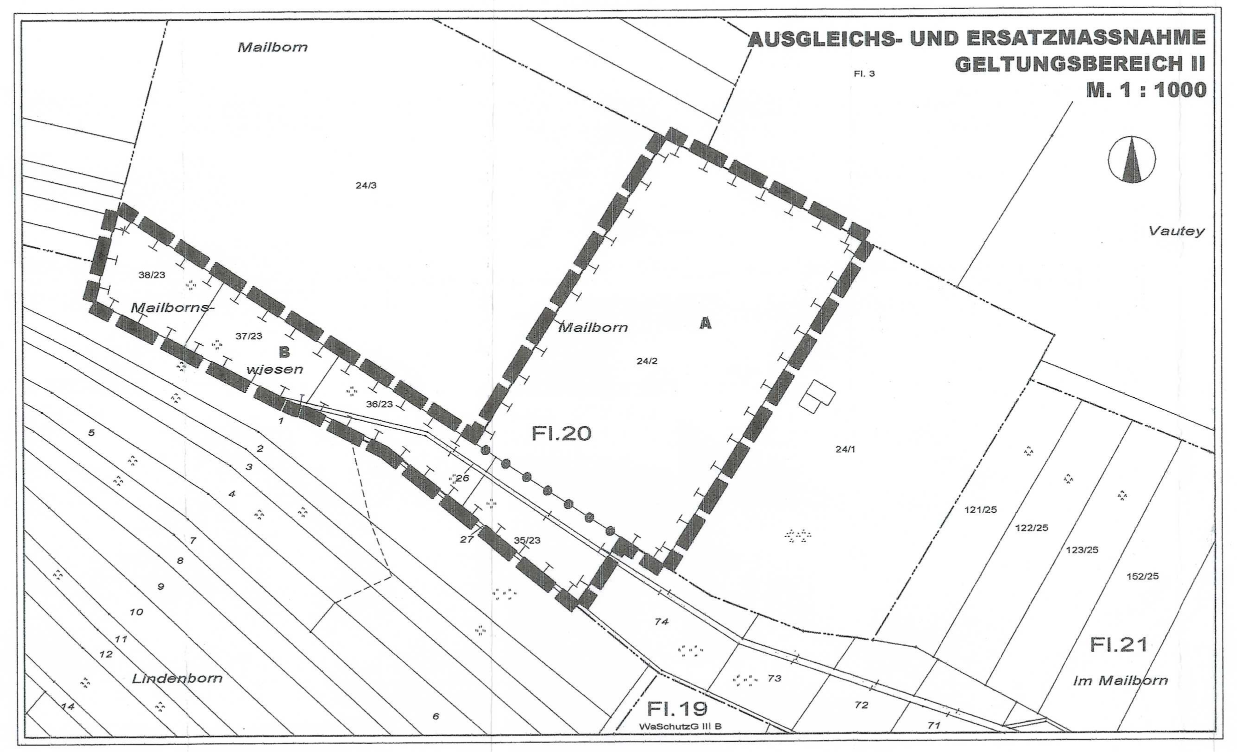
BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "UNTERER SCHELLBERG - TEILGEBIET A" STADT BAD SODEN A. TS.

M. 1:500



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. IS.1359) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. IS. 2833, 2851)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 , 3 BauNVO)

1.1. Das Planungsgebiet wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2. Für allgemeine Wohngebiete wird gemäß § 1, Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO,

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in den Gebieten WA 01 bis WA 04 sowie im Gebiet WA 06

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen der Verwaltung,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3. Weitere Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 bis WA 06 die max. Nutzfläche für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf 80 m² beschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO i.V.m. gem. § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 07 bis WA 10 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur in Erd- oder Untergeschossen zulässig sind.

Gemäss § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 zulässig sind.

2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) bzw. in den allgemeinen Wohngebieten WA 01/ WA 01 a und WA 02 als Grundfläche (GR), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2. Über den zulässigen Vollgeschossen ist durch Dachausbau bzw. Staffelgeschoss nur ein weiteres Geschoss („Nicht Vollgeschoss") zulässig, ebenso ist unter den zulässigen Vollgeschossen nur ein weiteres Geschoss („Nicht Vollgeschoss") zulässig.

2.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die Mindestbreite der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 01 a mit 16,50 m, im allgemeinen Wohngebiet WA 02 mit 18,50 m bei Einzelhausbebauung/ 9,25 m bei Doppelhausbebauung festgelegt. Gemessen wird an der Mittelachse des Baufensters.

2.4. Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 01/ WA 01 a und WA 02 aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten gem. Nutzungsschablone auf 2 WE festgelegt.

2.5. Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäss § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird in allen Teilgebieten mit Ausnahme der Teilgebiete WA 01, WA 01 a, WA 02 und WA 03 im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes; in den Teilgebieten WA 01 a / WA 02 und WA 03 im Mittel der vorhandenen Strasse „Unterer Schellberg" (Grenze Strasse/ Grundstück). In Teilgebiet WA 01 bestimmt sich der Bezugspunkt nach dem Mittel der neuen Erschließungsstraße (Verlängerung Uhlandweg). Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Dachaußenhaut.

2.6. Talseits darf die aufgehende Fassade über Gelände max. 6,00 m zzgl. Brüstungshöhe 1,00 m nicht überschreiten. Danach muss ein Geschossversprung von mind. 4,50 m bergseits erfolgen.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Im Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis. max. 1,50 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten usw.) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 werden im Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) festgesetzt.

3.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt als

3.4.1 a) nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Hier sind Stellplätze und Garagen, Carports und Rampen nur bis zu max. 70% einschließlich der im Plan dafür dargestellten Flächen zulässig. In ihrer Summe dürfen diese Anlagen die zulässige GRZ jedoch nicht mehr als bis zu 50% überschreiten (bei festgelegter GR ist die GRZ rechnerisch zu ermitteln, d.h. bebaute Fläche/Grundstücksfläche). In den Teilgebieten WA 01, WA 01a und WA 02 sind Garagen grundsätzlich nur auf den überbauaren Grundstücksflächen zulässig. Ihr Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß min. 5,50 m betragen, ihre Bautiefe darf max. 6,50 m betragen, ihre max. Traufhöhe 3,70 m. Der Bezugspunkt für die Messung richtet sich nach dem jeweiligen Bezugspunkt des Gebäudes.

Gemäss § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass Nebenanlagen gemäss § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Stellplätze, Zuwege, Zufahrten und Terrassen zu begrünen.

3.4.2 b) nicht überbaubare Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung

Hier sind Stellplätze und Garagen über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ebenso wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind mit Ausnahme der zulässigen Terrassen und Gehwege zu begrünen.

3.4.3. Entlang der Königsteiner Straße ist nur eine Zufahrt (max. 6,00 m breit und mind. 1,00 m von der Nachbargrenze entfernt) pro Grundstück zulässig. Hier ist vor Stellplätzen und Garagen ein mind. 1,00 m breiter Grünstreifen zu den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen/ Bürgersteig) anzulegen.

3.4.4. Im Übrigen richten sich Grundstückszufahrten nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

3.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschl. solcher mit besonderer Einschränkung) mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

4. **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWEIT SOLCHE FESTSETZUNGEN NICHT NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN KÖNNEN, SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Rückhaltung des Niederschlagswassers

4.1.1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden und über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten.

4.1.2. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht.

4.1.3. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, bei ausschließlicher Nutzung zur Gartenbewässerung 25 l/qm, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

4.1.4. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen zugeführt werden.

4.2. Bodenversiegelung

4.2.1. Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,8 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.

4.2.2. Auf den privaten Grundstücksflächen muss die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.3.1. Fläche A (Flurstück 24/2)
Die Fläche ist unter Belassen einzelner Sträucher und Strauchgruppen von Schlehe, Weißdorn, Hundsrose und Hartriegel dauerhaft, gegebenenfalls über mehrere Jahre hinweg, zu entbuschen. Die weitere Pflege soll durch temporäre Beweidung mit Schafen/Ziegen oder alternativ durch eine einmalige Mahd pro Jahr erfolgen. Das Mähgut soll auf der Fläche trocknen und ist dann mit Ausnahme von ca. 2-3 Haufen abzufahren. Als zusätzliche Biotopstrukturen sollen Sand-, Kies-und Steinhaufen, Holzstapel, Baumstubben und Stammabschnitte sowie Rindenmulchhaufen auf den gehölzfreien Hangbereichen angelegt werden. Bei der Pflege/ Mahd der Flächen sollen Altgrasstreifen und- Inseln belassen werden, die nur in 2-3-jährigem Rhythmus gemäht werden. Düngemaßnahmen und die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln sind nicht zulässig.

4.3.2. Fläche B (Flurstücke 35/23 bis 38/23)
Die Flächen sind dauerhaft; auch über mehrere Jahre hinweg; von Brombeerbewuchs zu befreien. Die weitere Pflege soll durch eine zweimalige Mahd pro Jahr erfolgen; wobei in den ersten Jahren der erste Schnitt zum Aushagern Ende Mai/ Anfang Juni, Der 2. Schnitt Ende September/Anfang Oktober erfolgen soll. Das Mähgut ist abzufahren. Düngemaßnahmen und die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln sind nicht zulässig.

4.4. Die dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Gemarkung Bad Soden; Flur 20; Flurstücke 24/2 und 35/23 bis 38/23) und die darauf auszuführenden Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB den durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffen zugeordnet.

5. **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Artenverwendungsliste so dicht zu bepflanzen, dass ein Bedeckungsgrad von mindestens 90 % entsteht (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²). Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen werden auf den Wert gemäß Punkt 8.1.1. bzw. Punkt. 8.1.2. der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angerechnet.

5.2. Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

5.3. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

5.4. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen 60 % der Neupflanzungen einheimische Arten der Artenverwendungsliste sein. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit besonderen Einschränkungen müssen 80 % der Neupflanzungen einheimische Arten der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.

5.5. In den besonders gekennzeichneten Bereichen ist auf jedem Baugrundstück im Vorgartenbereich (Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) jeweils ein Baum I., II. oder III. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.6. Für die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Bepflanzung an den Erschließungsstrassen sind Arten der Liste „Straßen- und Platzbäume" zu verwenden.

5.7. Anrechnung von Gehölzen (in Bezug auf Punkt 8.1.1. bzw. Pkt. 8.1.2. Bauordnungsrecht):
- Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 – 3,00 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

5.8. In Bereichen geschlossener Wandteile mit mehr als 25 m² Fassadenfläche sind mindestens 50% der Fassaden zu begrünen. Garagen sind grundsätzlich talseitig zu begrünen wenn ihre Höhe mind. 4,50 m beträgt.

5.9. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.

5.10. Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6. **FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRK-UNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Bei Gebäuden, die entlang der Königsteiner Straße errichtet werden, sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereiche III bis IV) Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmass für Außenbauteile in den ersten drei Geschossen (nicht für das Dachgeschoss) beträgt im Lärmpegelbereich III 33dB, im Lärmpegelbereich IV 38dB. Zur Bestimmung der Schalldämmmasse wird in den Lärmpegelbereichen III bis IV von einem 60%igen Fensteranteil ausgegangen.

6.2 Das erforderliche Schalldämmass für Einzelbauteile im Lärmpegelbereich III in den ersten drei Geschossen und dem Dachgeschoss muss für das Außenmauerwerk 35dB und für Fenster 32dB aufweisen. Das erforderliche Schalldämmmaß für das Dach beträgt 35dB.

6.3. Das erforderliche Schalldämmass für Einzelbauteile im Lärmpegelbereich IV in den ersten drei Geschossen und dem Dachgeschoss muss für das Außenmauerwerk 40dB und für Fenster 37dB aufweisen. Das erforderliche Schalldämmmaß für das Dach beträgt 40dB.

6.4. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III kann bei geeignetem Nachweis geringerer Schallwerte auf die aus Punkt 6.2. resultierenden Anforderungen an bauliche Anlagen in diesem Bereich verzichtet werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl i S. 339) sowie § 81 Abs. 1 HBO vom 18.06.2002 (GVBl S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. IS. 662)

7. **AUßENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

7.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

7.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 01/WA 01a und WA 02 sind nur Pultdächer zulässig. Im WA 03 sind nur Pult- und Satteldächer mit einer max. Neigung von 38° zulässig.

Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gem. 7.1.3. auszuführen. Bei Garagen sind grundsätzlich nur Flachdächer zulässig.

7.1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 04 bis WA 10 sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° zulässig.

Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gem. 7.1.3. auszuführen.

7.1.3. Flach geneigte Dächer bis 10° sind, mit Ausnahme der Wintergärten, ab 4,00 m² zu begrünen.

7.1.4. Innerhalb einer Hauszeile sind, insbesondere bei Grenzbebauung, die Dachneigungen bei zur Straße traufständigen Gebäuden einheitlich zu halten.

7.1.5. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind anzupassen.

7.1.6. Dachaufbauten sind in allen Gebieten nur als stehende Giebel-, Walm-, Schlepp- und Rundgauben, oder als Zwerchgiebel zulässig. Fenster in Gauben sind nur als quadratische oder stehende Fensterformate zulässig. Sie sind je Gebäude einheitlich zu halten.

7.1.7. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen im Einzelnen 3,00 m, in ihrer Summe max. 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/ Einschnitt muss mind. 2,00 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschossdecke bis Oberkante First) entspricht.

Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die Gesamtdachfensterfläche darf 30% nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als drei Teilflächen gebildet werden dürfen.

7.1.8. Staffelgeschosse müssen nach jeder Seite des Gebäudes von den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses mind. 1,20 m zurückgesetzt werden. Die Außenwände von Staffelgeschossen sollen sich in Farbe und/ oder Material von den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse absetzen. Die Traufe der Staffelgeschosse darf max. 3,00 m über der Traufhöhe des darunter liegenden Geschosses bzw. 2,00 m über dem Dachterrassengeländer liegen.

7.1.9. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern.

7.1.10. Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. einer Hausgruppe, insbesondere bei Grenzbebauung, ist einheitlich zu halten; ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten mit geneigten Dächern zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.

7.1.11. Antennen und Parabolspiegel sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.

Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist ausgeschlossen.

7.2 Fassaden

7.2.1. Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 20 m beträgt, sind nach jeweils längstens 16 m mit einem Gebäudevor- oder rücksprung von mind. 0,5 m über mind. 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.

7.2.2. Die Länge der Einzelgebäude einer Hausgruppe darf nicht mehr als 16,00 m betragen; danach hat ein Baukörperversprung von mind. 1,00 m im Grundriss und 0,50 m in der First- und Traufhöhe zu erfolgen.

7.2.3. Entlang der Königsteiner Straße ist ab dem ersten Obergeschoss eine Fassadengliederung dahingehend vorgeschrieben, dass bei Häusern oder Hausgruppen mit mehr als 20 m Länge über 1/3 der Baukörper ein Baukörperversatz von 0,50 m vor die Erdgeschosswand vorzusehen ist. Staffelgeschosse sind hiervon nicht betroffen.

7.2.4. In den Gebietsteilen, in denen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sind Schaufenster nur in den erdberührenden Geschossen als stehende Formate zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2,00 m nicht überschreiten. Bei maximaler Breite von 2,00 m muss die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenster sind nicht zulässig.

7.3 Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten

7.3.1. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7.3.2. Für die nach Hessischer Bauordnung (HBO) anzeige- und genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten ist abweichend von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich.

7.3.3. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Toren, Türmen und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.

7.3.4. Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschnitten werden.

7.3.5. Außenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig.

7.3.6. Auslegeschilder dürfen bis 1,00 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildergröße selbst darf in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.

7.3.7. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20% der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.

8. **GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

8.1. Begrünung der Baugrundstücke

8.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).

8.1.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen mindestens 90 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).

8.1.3. Je angefangene 125 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

8.1.4. Die Pkw-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

8.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

8.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, breitfügige Pflasterungen (Fugenanteil > 15%) auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.

8.2.2. Der Höhenausgleich der Baugrundstücke zur Erschließungsstrasse in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern.

8.3. Grundstückszufahrten richten sich nach der Ortssatzung und den Plandarstellungen.

8.4. Einfriedungen

8.4.1. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen im Teilgebiet WA 01, WA 01a und WA 02 sind im Bereich der Vorgärten keine baulichen Einfriedungen zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,00 m Höhe) bleibt unberührt. Absperrende Einfriedungen durch Stahlzäune oder Maschendrahtzäune sind nur ab den Hausfluchten zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind in Hecken bzw. Pflanzungen zu integrieren.

8.4.2. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen an der Königsteinersteiner Strasse sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind mindestens 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und zum öffentlichen Bereich hin abzupflanzen, es sei denn, vor der Grundstücksgrenze liegt ein mind. 1,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen.

8.4.3. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen
- durchsichtigen, max. 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- geschnittene Hecken

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.

8.5. Stützmauern

8.5.1. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, bergseits bis max. 1,20 m über gewachsenem Gelände, talseits bis max. 1,20 m über Straßenniveau zulässig.

8.5.2. Topographiebedingte Stützmauern zur Abfangung von Terrassenflächen bzw. Stellplätzen und Garagen über 1,50 m sind nur in abgetreppter Form zulässig, wobei ein Höhenversprung max. 1,50 m sein darf. Der Versatz beträgt horizontal mind. 0,50 m und ist dauerhaft zu bepflanzen.

8.6. Sichtschutzwände können, mit dem Gebäude in Verbindung stehend, aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis max. 1,80 m Höhe und 3,50 m Länge ausgeführt werden. Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe.

8.7. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind nicht zulässig.

9. **ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE**

Gemäß § 6 Abs. 13 HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang.

10. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN** (§ 9 ABS. 6 BauGB) **/ HINWEISE**

10.1. Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bad Soden am Taunus sowie in der Zone III (Qualitativer Schutz) bzw. Zone C (Quantitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden am Taunus. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

10.2. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

10.3. Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

10.4. Stellplätze sind gemäss Ortssatzung nachzuweisen.

10.5. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäss § 3 Bauvorlagenverordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

10.6. In tieferliegenden Bereichen sind Druckminderer nach DIN 1988, Teil 5 für die Trinkwasserinstallation erforderlich, da der anstehende Ruhedruck 5 bar überschreitet.

10.7. Bei Grundwasserabsenkungen sind die §§ 33 und 35 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §§ 37 und 38 Hessisches Wassergesetz zu berücksichtigen.

10.8. Bei den geplanten Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gem. Hess. Nachbarrecht zu achten.

10.9. Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.

10.10. Nach DIN 1998 ist in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungskabel bereit zu stellen.

10.11. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. DIN 18920 ist zu beachten. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich bekannt zu geben.

10.12. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschießungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.

10.13. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem „Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege", oder der „Unteren Denkmalschutzbehörde" unverzüglich anzuzeigen.

10.14. Der anfallende unbelastete Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen.

10.15. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

10.16. Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist, lt. § 3a HAbfAG - Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub-/Bauschutt -, auch sämtlicher unbelasteter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten.

HINWEISE

10.17. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.

10.18. Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können der Informationsbroschüre des Kreisgesundheitsamtes „Planung, Bau und Betrieb von Brauchwasseranlagen" entnommen werden.

10.19. Eingehende und gründliche Beratung über individuelle Sicherungsmaßnahmen und Sicherheitseinrichtungen erfolgen kostenlos bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen (Wiesbaden).

10.20. Es wird empfohlen, in den Lärmpegelbereichen III und IV die besonders ruhebedürftigen Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

10.21. Die Bestimmung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.

10.22. Auf das Geotechnische Gutachten zum Baugebiet Unterer Schellberg vom Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg vom Dezember 1999 Az. 01 98 29, wird verwiesen.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes (Geruch, Verfärbung, anthropologische Ablagerungen) festgestellt, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt Abtl. Umwelt Wiesbaden) unverzüglich zu benachrichtigen. Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise (Untersuchungs- und Handlungsbedarf) werden dann eigene Bodenschutzrechtliche Verfahren eingeleitet.

Für die geplanten Einzelbauvorhaben ist jeweils eine bauwerksspezifische Begutachtung, nach vorausgegangener Baugrunduntersuchung anfertigen zu lassen, um in enger Abstimmung zwischen Bauwerksplaner und Bodengutachter die jeweils technisch einwandfreie Gründungsart und Bauwerksausbildung festzulegen.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides in Sorten
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus in Sorten
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Edelkastanie	-	Castanea sativa
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior in Sorten
Walnuß	-	Juglans regia
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata in Sorten
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos in Sorten
Bergulme	-	Ulmus glabra

alle hochstämmigen Obstbäume

Strassen- und Platzbäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Feuerahorn	-	Acer ginnala
Spitzahorn	-	Acer platanoides in Sorten
Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Sandbirke	-	Betula pendula in Sorten
Hainbuche	-	Carpinus betulus Fastigiata
Baumhasel	-	Corylus colurna
Weißdorn	-	Crataegus spec. in Arten
Esche	-	Fraxinus excelsior in Sorten
Zierapfel	-	Malus in Sorten
Kirsche	-	Prunus in Arten und Sorten
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana Chanticleer
Stieleiche	-	Quercus robur Fastigiata
Eberesche	-	Sorbus in Arten und Sorten
Winterlinde	-	Tilia cordata in Sorten
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos in Sorten

Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Buchsbaum	-	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Strauchrosen	-	Rosa spec.
Salweide	-	Salix caprea
Schwarz. Holunder	-	Sambucus nigra
Eibe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Heckenpflanzen
laubabwerfend

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Immergrün

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Immergr. Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Eibe	-	Taxus baccata

Fassadenbegrünung

Strahlengriffel	-	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	-	Campsis radicans
Waldrebe in Sorten	-	Clematis spec.
Spindelstrauch	-	Euonymus fortunei
Efeu	-	Hedera helix od. hibernica
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Geißblatt in Arten	-	Lonicera spec.
Wilder Wein	-	Partenocissus quinquefolia und tricuspidata 'Veitchii'
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Kletterrose	-	Rosa spec.
Wisterie	-	Wisteria sinensis

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
max. 2 WE	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)

(-)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,23	GRUNDFLÄCHENZAHL
GR 180 m²	GRUNDFLÄCHE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
TH 4,50 m	TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS
FH 8,50 m	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)

E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
EH	EINZELHAUS
DHH	DOPPELHAUSHÄLFTE
O	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG
PD	PULTDACH
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (FUSSWEG U. FAHRBEREICH, ÖFFENTLICHES PARKEN)
	FUSSWEG ÖFFENTLICH
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 ABS.1 NR.13 UND 14 BauGB)

W	WASSERLEITUNG
KR	KANAL REGENWASSER
KS	KANAL SCHMUTZWASSER

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

A / B	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FLÄCHE A / FLÄCHE B
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	BEREICH, IN DEM IN JEDEM VORGARTEN JE BAUGRUNDSTÜCK EIN BAUM ANZUPFLANZEN IST
	ERHALT VON BÄUMEN

7. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§5 ABS.4, §9 ABS.6 BauGB)

D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
TG	TIEFGARAGEN
Ga	GARAGEN
St	STELLPLÄTZE/CARPORTS
	MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
L	LEITUNGSRECHT
	LÄRMPEGELBEREICH III
	LÄRMPEGELBEREICH IV
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIT BESONDERER EINSCHRÄNKUNG
	BESTANDSSCHUTZ (NACHRICHTLICH)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
	ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

ROG
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. IS. 662)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. IS. 666)

HENATG:
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 04.12.2006 (GVBl. IS. 619)

HGO
Hessische Gemeindeordnung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11), in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)

HWG
Hessisches Wassergesetz vom 6. Mai 2005 GVBl. I S 305, verkündet am 12. Mai 2005

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen und der Gebäude-bestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschafts-katasters übereinstimmen. Stand 21.01.08

Amt für Bodenmanagemanagement
Limburg an der Lahn
Außenstelle Hofheim am Taunus
Hofheim am Taunus, 26. März 2008 Im Auftrag: .... Bretschneider

Entworfen und bearbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der PlanzV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58) von Stadt- und Objektplan, Horrer, Stadtplaner und Architekten / G. Rademacher, Landschaftsarchitekt

Bad Soden am Taunus, 16. MAI 2008 Norbert Altenkamp Bürgermeister: ....

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 24.11.1977

Bad Soden am Taunus, 16. MAI 2008 Norbert Altenkamp Bürgermeister: ....

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch die Bad Sodener Zeitung am 12.12.1977

Bad Soden am Taunus, 16. MAI 2008 Norbert Altenkamp Bürgermeister: ....

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 14.11.2002

Bad Soden am Taunus, 16. MAI 2008 Norbert Altenkamp Bürgermeister: ....

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 16.07.2003 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.07.2003 in der Zeit vom 11.08.2003 bis 22.09.2003

Bad Soden am Taunus, 16. MAI 2008 Norbert Altenkamp Bürgermeister: ....

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung gem. § 3 BauGB (BauGB in der Fassung von 1998) aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 21.09.2005 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.10.2005 in der Zeit vom 31.10.2005 bis 02.12.2005

Bad Soden am Taunus, 16. MAI 2008 Norbert Altenkamp Bürgermeister: ....

2. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschl. Begründung gem. § 4 a (3) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 21.03.2007 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2007 in der Zeit vom 16.04.2007 bis 16.05.2007

Bad Soden am Taunus, 16. MAI 2008 Norbert Altenkamp Bürgermeister: ....

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Dokuments mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 12.03.2008 übereinstimmt und dass die für seine Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Soden am Taunus, 18.03.2021 .... Dr. Frank Blasch Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 16.04.2008 in Kraft gesetzt.

Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2021

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "UNTERER SCHELLBERG - TEILGEBIET A" STADT BAD SODEN AM TAUNUS

M. 1:500

0 10 20 30 40 50 60 70m

DIPL.-ING. GÜNTER RADEMACHER
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ZUM QUELLENPARK 45 65812 BAD SODEN A. TS . TEL. 06196 /218 25

STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER DIPL.- ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ZUM QUELLENPARK 10 * 65812 BAD SODEN AM TS.
TEL.: 06196/65 201-10 FAX: 06196/65 201-19 info@stadt-objektplan.de

STAND: 17. Oktober 2007 // SATZUNGSPLAN