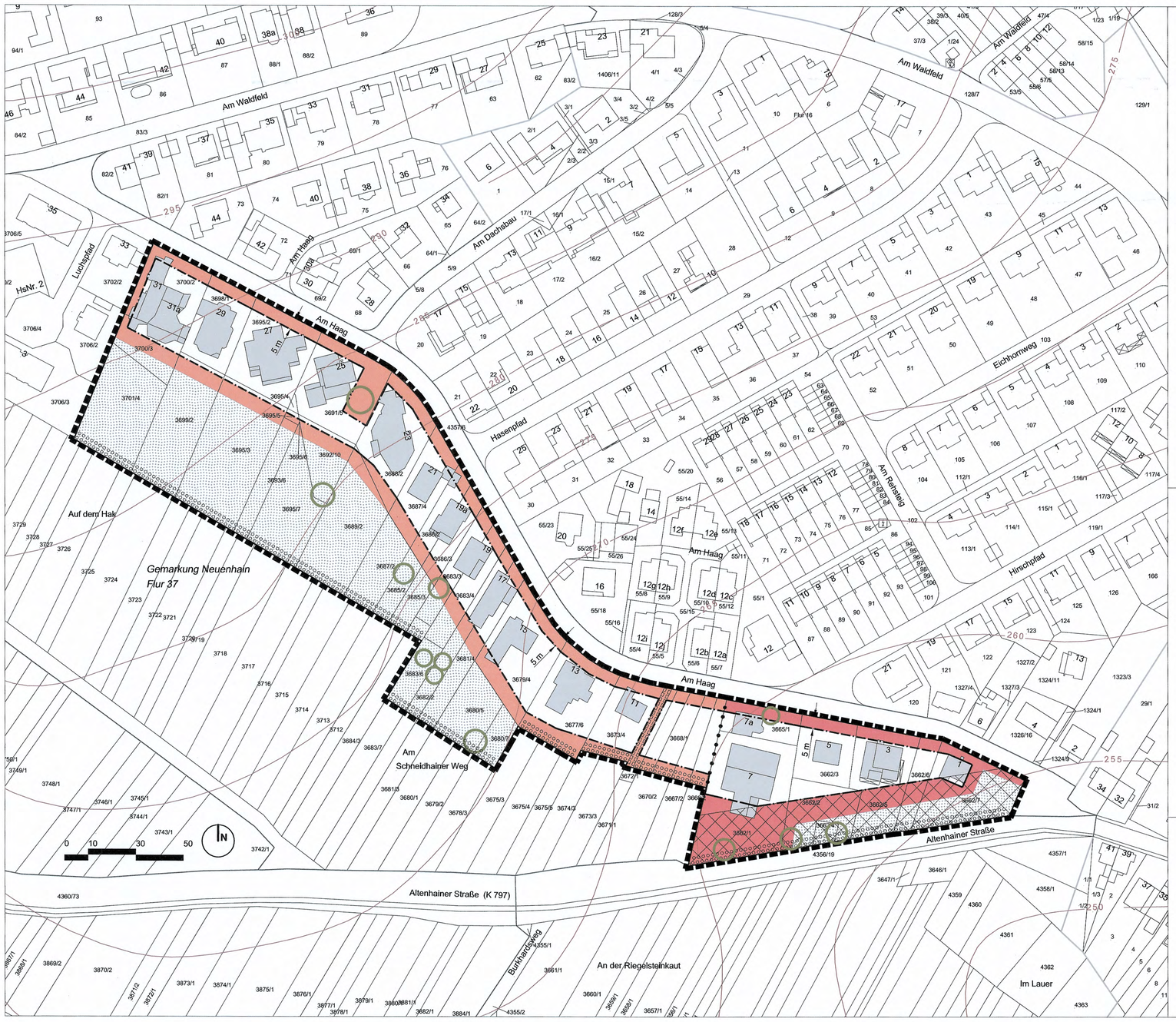
Bad Soden am Taunus: Bebauungsplan Nr. 4 "Westlich der Straße am Haag", 1.Änderung - M 1:1000

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



LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Mischgebiet
- Private Grünfläche - Hausgärten
- Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (3 m tief ab Grundstücksgrenze)
- Abgrenzung von unterschiedlicher baulicher Nutzung

HINWEISE, BESTANDSANGABEN

- 20m-Bauverbotszone gem. § 23 Hessisches Straßengesetz
- 280 — 5m-Höhenlinien mit Angaben in Metern ü.NN
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 3691/5 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v.11.06.2013

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 12.12.2012.

Bad Soden am Taunus, 26.09.2014 Bürgermeister Norbert Altenkamp

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 29.08.2013 beschlossen. Am 25.09.2013 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde vom 25.09.2013 bis 06.11.2013 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben

Bad Soden am Taunus, 26.09.2014 Bürgermeister Norbert Altenkamp

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.09.2013 bis zum 06.11.2013

Bad Soden am Taunus, 26.09.2014 Bürgermeister Norbert Altenkamp

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 22.04.2014 bis zum 22.05.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 11.04.2014

Bad Soden am Taunus, 26.09.2014 Bürgermeister Norbert Altenkamp

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.04.2014 bis zum 22.05.2014

Bad Soden am Taunus, 26.09.2014 Bürgermeister Norbert Altenkamp

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen am 24.09.2014 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Soden am Taunus, 26.09.2014 Bürgermeister Norbert Altenkamp

INKRAFTTRETEN
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan am 11.10.2014 in Kraft getreten.

Bad Soden am Taunus, 13.10.2014 Bürgermeister Norbert Altenkamp

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

MI: Mischgebiet

Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die weiteren in § 6 (2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf höchstens 0,35 betragen.

2.2 WA: Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf höchstens 0,6 betragen.

MI: Die GFZ darf höchstens 0,8 betragen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 WA: Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen (Gh - Gebäudehöhe) darf höchstens 7,0 m betragen.

MI: Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 10,0 m betragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab OK Straßenachse mittig vor dem betreffenden Baugrundstück. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bzw. bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) der obere Abschluss der Außenwand.

3 Bauweise

Zulässig ist nur die abweichende Bauweise: Es dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf parallel zur Straße jeweils höchstens 25 m betragen.

Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind nicht zulässig.

4 Zahl der Wohnungen

WA: Die Zahl der Wohnungen darf pro Wohngebäude höchstens zwei betragen.

5 Private Grünfläche - Hausgarten

Die private Grünfläche - Hausgarten ist gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Pro Hausgarten ist die Errichtung einer maximal 30 m³ großen Gartenlaube zulässig. Darüber hinaus dürfen maximal 20 % der privaten Grünfläche - Hausgarten, z.B. für Wege- und Platzflächen, wasserdurchlässig befestigt werden. Sonstige Befestigungen, Versiegelungen oder Überbauungen sind unzulässig.

Pro angefangener 200 m² privater Grünfläche - Hausgarten ist ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume sind hierauf anzurechnen.

6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist, parallel der Grundstücksgrenze, eine mindestens zweireihige Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 1 m nicht überschreiten. Vorhandene Laubgehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren.

7 Zu erhaltender Einzelbaum

Die entsprechend dem Planbild zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Laub- oder Obstbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu ersetzen. Hierbei sind hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

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

8 Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° mit einer horizontal projezierten Fläche von mehr als 8 qm sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

9 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 47,5 % der Baugrundstücksfläche, sind zu begrünen.

Mindestens 10 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu bepflanzen. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Mauern und undurchsichtige Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und durchsichtige Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

11 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 vollständig mit Hecken zu umpflanzen.

12 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.

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. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist die Broschüre "Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen" des Main-Taunus-Kreises zu beachten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.

Trinkwasser- und Heilquellenschutz: Der Planbereich befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden. Die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz.46/1977, S.2202) sind zu beachten.

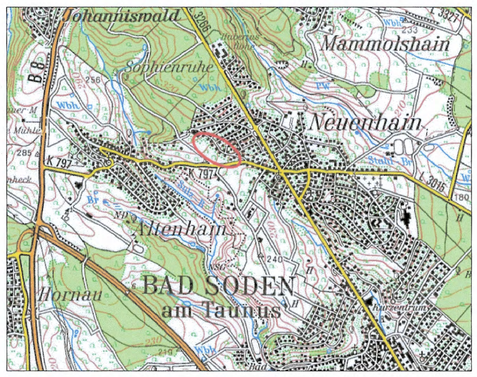
Bergbau: Das Plangebiet wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen geringfügiger Bergbau umgegangen ist. Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist daher auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern Hohlräume angetroffen werden, sind die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu ergreifen. Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen bitten wir das Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

Artenschutzmaßnahmen: Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz).
Bei Sanierungs- und Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten, da auch Gebäude Lebensstätten von gesetzlich geschützten Tierarten sein können (z.B. Vögel, Fledermäuse).
Es wird empfohlen beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperlinge, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.

Vorschlagsliste (standortgerechte und einheimische Bäume 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 - Eingriffliger Weißdorn
(S) Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
(S) Ligustrum vulgare - Rainweide
(B) Quercus robur - Stiel-Eiche
(B) Quercus petraea - Trauben-Eiche
(B) Juglans regia - Nussbaum
(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 - Winterlinde
(S) Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
sowie hochstämmige Obstbäume.

QUELLE DER GESUNDHEIT
BAD SODEN AM TAUNUS

Bebauungsplan Nr. 4
"Westlich der Straße Am Haag", 1. Änderung



Übersicht

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