

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 A „FUCHSHOHL“ DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS



Nutzungstabelle

Teilgebiet (TG)	1	2
Art der Nutzung	WA	WA
GRZ Höchstmaß	0,25	0,2
Max. Zahl der Wohnungen/Haus	2	2
Max. Zahl der Vollgeschosse	1	1
Max. Traufhöhe (TH) ¹⁾	-	5,50 m ²⁾
Max. Firsthöhe (FH)	5,50 m ³⁾	7,50 m ⁴⁾
Bauweise	a	a
Max. Gebäudelänge	20,0 m	20,0 m

- gemessen im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante (OK) der äußeren Dachkante
- gemessen talseitig, über natürlichem Gelände in der Gebäudemitte an der Außenwand
- bei Gebäuden entlang (unterhalb) der Straßen "Am Waldfeld" und "obere Fuchshohl" Bezugspunkt ist die mittlere Straßenhöhe vor dem Gebäude (bei Gebäuden entlang (oberhalb) der Straßen "Am Waldfeld" und "untere Fuchshohl", gemessen bergwärts über natürlichem Gelände mitig in der Gebäudemitte an der Außenwand
- gemessen bergseitig, über natürlichem Gelände in der Gebäudemitte an der Außenwand

Planzeichen

(Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
1 max. Zahl der Vollgeschosse
z.B. max. TH max. zulässige Traufhöhe
z.B. max. FH max. zulässige Firsthöhe
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)**
die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
E nur Einzelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsbenutzter Bereich
5.0 Grünflächen: Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 + 25, § 9 Abs. 6 und § 5 Abs. 4 BauGB)
Erhalt von Bäumen
Flächen für Wald
6.0 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 Nr. 1, Abs. 7, § 6 und § 22 BauGB)
Umgränzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
1 Teilgebiete
Umgränzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
St Stellplätze
Ga Garagen
7.0 Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme
z.B. Fl. 43 Flur
z.B. 11/5 Flurstücksnummer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude

ARTENVERWENDUNGSLISTE

- Bäume**
- Feldahorn - Acer campestre
 - Spitzahorn - Acer platanoides in Sorten
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus in Sorten
 - Sandbirke - Betula pendula
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Eckkastanie - Castanea sativa
 - Buche - Fagus sylvatica
 - Esche - Fraxinus excelsior in Sorten
 - Waldlinde - Juglans regia
 - Waldkiebische - 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

Sträucher

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

Heckenpflanzen

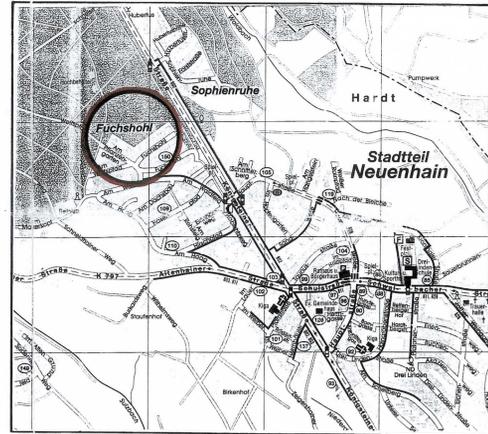
- laubabwerfend**
- Feldahorn - Acer campestre
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Roubois - Fagus sylvatica
 - Liguster - Ligustrum vulgare

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 - Evonymus fortunei
- Efeu - Hederia helix od. hibernica
- Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
- Gelbblättr. in Arten - Lonicera spec.
- Wilder Wein - Parthenocissus quinqueloba und tricuspidata 'Veitchii'
- Knötchen - Polygonum aubertii
- Kletterrose - Rosa spec.
- Wisterie - Wisteria sinensis



Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Am 12. Juni 2006
Norbert Altenkamp
Bürgermeister
Im Auftrag: *Löhr* Vermessungsdirektor

Entworfen und bearbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) 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 PlanV 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

3ad Soden am Taunus, 30.06.2006
Norbert Altenkamp
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 08.12.1999

3ad Soden am Taunus, 30.06.2006
Norbert Altenkamp
Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch die Bad Sodener Zeitung am 28.12.1999

3ad Soden am Taunus, 30.06.2006
Norbert Altenkamp
Bürgermeister

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 12.07.2004

3ad Soden am Taunus, 30.06.2006
Norbert Altenkamp
Bürgermeister

3ad Soden am Taunus, 30.06.2006
Norbert Altenkamp
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2005 nach örtlicher Bekanntmachung am 27.04.2005, in der Zeit vom 06.05.2005 bis 10.06.2005

3ad Soden am Taunus, 30.06.2006
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 24.06.2006 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 31.05.2006 in Kraft gesetzt.

Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2021...

PlanV 90
Planzeichenerordnung 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 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)

ROG
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1379)

HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 Gesetz vom 21.06.2005 I S. 1818

HENATG
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)

HGO
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I S. 229), in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142)

Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus
Bearbeitet: Fachbereich 2 / Abt. Stadtplanung
Landschaftsplanerische Bearbeitung
Planungsbüro Rademacher
Bearbeitet: Krieger
Stand: Februar 2006 M.1.100

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsabschluss des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- A) Von den nach § 4 (2) allgemein zulässigen Nutzungsarten sind
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig (§ 1 (5)).

- B) Von den nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 (6)).

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten die max. Nutzfläche für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf 80 m² beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse sowie durch die überbaubaren Flächen und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in der Nutzungstabelle festgesetzt.

2.3 Staffelgeschosse müssen an allen Seiten des Gebäudes von den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m zurückgesetzt werden.

2.4 Die Länge der Gebäude darf maximal 20,0 m betragen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.5 Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den im Plan dafür dargestellten Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmte Anlagen (Zisternen), sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

4. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4.1 Auf den Grundstücksflächen muss die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist unschädlich aus diesen Schutzzonen abzuleiten. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig. (Eine wasserundurchlässige Bauweise ist in der Schutzzone III nicht notwendig).

5. Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls, in gleichem Maße oder darüber hinaus, zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.

5.2 Dachflächen von Gebäuden und Garagen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmsweise können Flachdächer auch als Terrassen genutzt werden.

5.3 Mindestens 60 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.

5.4 Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen im Wurzel-Kronenbereich vorhandener Bäume sind nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) in den jeweils gültigen Fassungen bei Satzungsabschluss des Bebauungsplans

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen im Einzelfall 3,20 m, in ihrer Summe max. 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau-einschnitt muss mindestens 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.

6.2 Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind anzupassen.

6.3 Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, Holz, Stahl oder begrüntem Maschendrahtzaun zulässig. Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig. Sockel sind nur bis maximal 60 cm Höhe zulässig.

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

6.5 Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses 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 begrunte untergeordnete Gebäudeeile.

6.6 Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Gestaltung der Grundstücksflächen

7.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege vollständig zu begrünen. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist soweit als möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Insbesondere ist auf den Erosionsschutz zu achten.

7.2 Mindestens 80 % der Grundstücksflächen sind 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).

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

7.3 Je angefangene vier Stellplätze ist zwischen diesen ein Laubbaum – aus der Artenverwendungsliste - zu pflanzen.

8. Abfallbehälterplätze

8.1 Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen, sie sind entweder in Bauteile einzubetten oder mit Hecken zu umplanzen.

9. Regelung über das Niederschlagswasser (§ 51 Hessisches Wassergesetz)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll verwendet werden oder in geeigneten Fällen versickert werden (§ 51 (3) HWG). Zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmte Anlagen (Zisternen) sollen ein Speichervolumen von mindestens 25 Liter pro m² horizontal projizierte Dachfläche – jedoch mindestens 3 m³ – haben. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist ausdrücklich gewünscht. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln zu betreiben.

Hinweise

10.1. Das Plangebiet liegt komplett in der Zone III (qualitativer Schutz) der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus.

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

10.3. Die Grundwasserabstimmung ist nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 19 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig.

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

10.5. 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.

10.6. Bei Erdarbeiten sind die Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenfarbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (Abt. archäologische Denkmalpflege) zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

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

10.8. Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist, gemäß § 3a HAfAG - Erste Verwaltungsverordnung Erdrauhub-/Bauschutt -, auch sämtlicher unbelasteter Erdrauhub soweit wie möglich zu verwerten.

10.9. Das Plangebiet wird von zwei Bergbauberechtigungen überdeckt. Eine davon ist kraft Bundesberggesetz im Jahr 1990 erloschen, die andere wurde am 01.12.1967 aufgehoben. Innerhalb dieser Berechtigungen ist geringfügiger Bergbau umgegangen. Nach den Unterlagen der Bergbehörde sind die genaue Lage und der Umfang der bergbaulichen Arbeiten nicht mehr feststellbar. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.