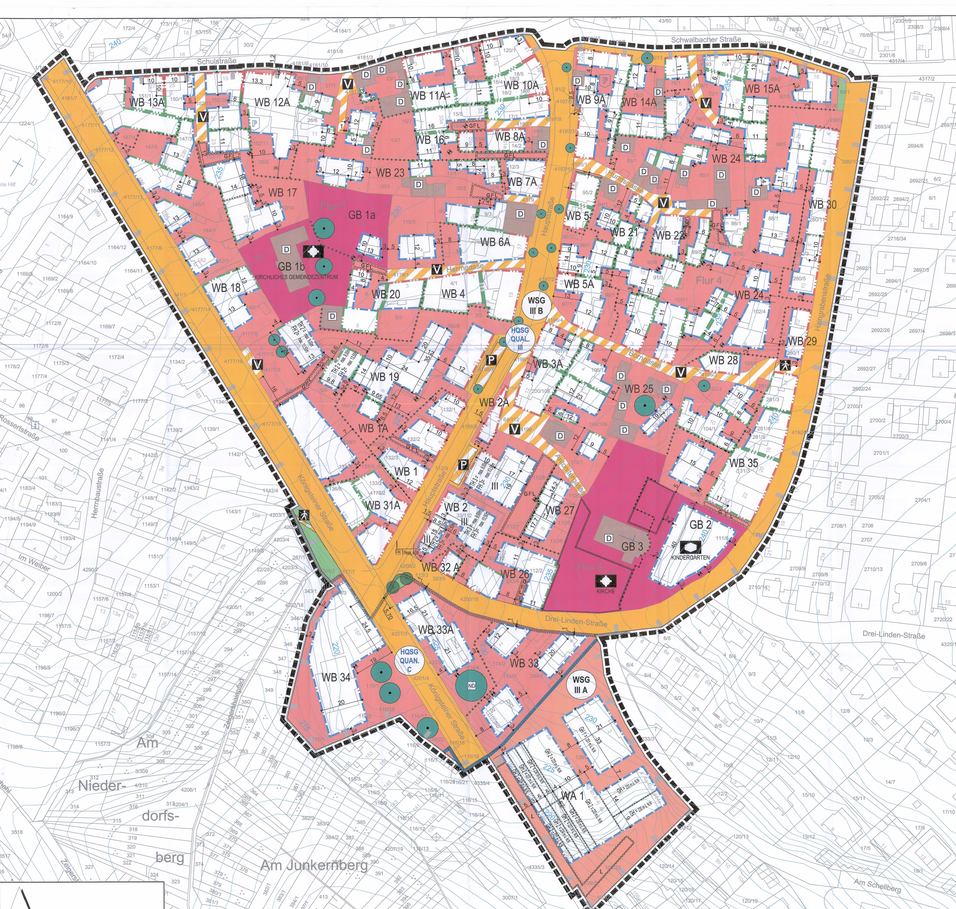

Nutzungsschablonen

Plangebiet WA 1	
WA	VI
0,40	(1,10)
BAUWEISE	
o.	
a1.	
ZR 1+ 2I+u 3II	
ZR 2+ 3I+u	

Plangebiet WB 1	
WB	III
-	(1,90)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 1 A	
WB	II
0,16	(0,42)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 2	
WB	III
-	(1,90)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 4, 7A	
WB	III
-	(1,50)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 3A, 5A, 6A bis 10A
WB III
- (1,90)
BAUWEISE
a1.
TH/FH max 10m
ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 11A, 14A	
WB	III
-	(1,60)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 12A, 13 A, 15A	
WB	III
-	(1,60)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 16	
WB	III
-	(1,30)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 17	
WB	III
-	(1,60)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 18	
WB	III
-	(1,60)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 19	
WB	III
-	(1,30)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 20 bis 22	
WB	III
-	(1,30)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 23 bis 26	
WB	III
0,4	(0,90)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 27	
WB	III
0,6	(1,30)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 28	
WB	III
-	(1,80)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 29, 30	
WB	III
0,5	(1,10)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 31A	
WB	III
-	(1,20)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 32A	
WB	III
-	(1,3)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 33	
WB	III
0,30	(0,70)
BAUWEISE	
o.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 33 A	
WB	III
0,3	(0,80)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 34	
WB	III
0,3	(0,70)
BAUWEISE	
o.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet WB 35	
WB	III
-	(1,10)
BAUWEISE	
a1.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet GB 1a	
GB	II
0,08	(0,16)
BAUWEISE	
o.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet GB 1b	
GB	II
0,4	(0,8)
BAUWEISE	
o.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet GB 2	
GB	II
0,40	(0,80)
BAUWEISE	
o.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Plangebiet GB 3	
GB	II
0,4	(0,8)
BAUWEISE	
o.	
TH/FH max 10m	TH/FH max 12m
ZR/VZ max 3/1	ZR/VZ max 3/1

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

Flur 2 — Flurnummer
Gebäude
Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
Höhenlinien 1m
(Kataster mit Planstand 25.02.2013)

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Abgrenzung von Baufeldern mit unterschiedlichen Festsetzungen der Geschosszahl oder der Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

5. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO und § 4 BauNVO)

6. Besonderes Wohngebiet (§ 4a Abs. 1 BauNVO und § 4a BauNVO)

7. Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirche / Kirchliches Gemeindezentrum (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

8. Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindergarten (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

9. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 19 BauNVO)

10. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)

11. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)

12. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) ohne Angabe: Bezugspunkt = OK öffentliche Verkehrsfläche)

13. Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) Bei mit angekreuzter Bezeichnung und Zuordnungsbestimmung

14. Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungsbestimmung

15. Ohne Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

16. a1. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und BauNVO)

17. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)

18. Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)

19. Linie an die Zahlung bis zu einer Tiefe von bis (z.32 Abs. 4 BauNVO hierangehend oder mit einem von Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Abstandsflächen entsteht werden dürfen)

20. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

21. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

22. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

23. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

24. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

25. Mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

26. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz/Jugendgelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

27. Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB)

28. Anpflanzung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

29. Umgrenzung von Flächen für die Ermöglichung von Blumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

30. Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalgeschützte Einzelanlage (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2. Naturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3. Wasserschutzgebiet Zone III A – Flächenbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4. Wasserschutzgebiet Zone III A (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5. Wasserschutzgebiet Zone III B (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6. Quartiäres Heilquellenschutzgebiet - Flächenbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7. Quartäres Heilquellenschutzgebiet Zone C (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8. Quartäres Heilquellenschutzgebiet Zone III (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

C Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Besonders Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfte- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Mobilfunkanlagen als Hauptanlage

Als Ausnahme zulässig sind:
- Mobilfunkanlagen als untergeordnete Anlagen der Verwaltung,
- Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, wenn diese die Gestaltungsvorgaben der dessen Bebauungsplan zugrundeliegenden baurechtsgeschriebenen Festsetzungen nach § 81 HBO erfüllen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18, 20 und 21 a BauNVO)

Die eingegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihrer gehörenden Treppenräume und umschließenden Wände mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Denkmalschutz
Für Planen in Bebauungsplan sind die maximal zulässigen Geschosse, die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen und teilweise die maximal zulässigen Grundflächenzahlen festgesetzt. An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Vorlegen der Unteren Denkmalschutzbehörde nur geringere Ausnahmungen zulässig sein. (vgl. Pkt. E - Denkmalgeschützte Gebäude)

Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)
(weiterhin s. auch ebäudemie Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Bezugspunkt 1
Der unten Bezugspunkt 1 zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigten Gelände ist hierfür der tiefer liegende Höhenpunkt der der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt jeweils tiefre Schnittpunkt der Fassaden mit den Verkehrsflächen zu wählen.

Bezugspunkt 2
Bei von öffentlichen Straßen abseitsgelegenen Gebäuden ist der in Plan dem jeweiligen Baufeldes zugeordnete Bezugspunkt 2 in Höhe des vorhandenen Geländes maßgebend.

Traufhöhe
Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut mit Schnittpunkt Außenwand

Firsthöhe
Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Höhe Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika über NN

Abgrabungen
Bei der Errichtung von First/Giebelunter- und Traufbereich bleiben Abgrabungen für Zugänge, Zufahrten und Garagenrampen bis zu einer gesamten maximalen Abgrabungslänge von 6,0 m entlang der maßgebenden Fassade unberücksichtigt. Die Breite der Abgrabungen darf sich zur Straße hin nicht über das maximal zulässige Maß hinaus ausweiten.

Denkmalschutz
In den Plangebieten sind die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Vorlegen der Unteren Denkmalschutzbehörde nur geringere Höhen zulässig sein. (vgl. Pkt. E - Denkmalgeschützte Gebäude)

C Textliche Festsetzungen

1.
Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen zulässig.

Offene Bauweise
Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichende Bauweise
Für die abweichende Bauweise sind Bebauungen innerhalb der durch die Baugrenzen (Bauen Darstellung) und Baulinien (nur Darstellung) vorgegebenen Baufenster zulässig.

Entlang der grün dargestellten Linien darf im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangrenzend werden. Sofern von der Grenzbebauung abgewichen wird, sind Gebäude mit einem Grenzabstand nach § 8 HBO zu errichten. Ausnahmsweise darf von entlang der grün dargestellten Linien von der Einhaltung der Grenzabstände abgewichen werden, wenn es sich um Garagen im Sinne der § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO handelt. Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass eaten aus Gründen der Brandschutzes nicht eingewichen, die nach der HBO zulässigen Abstände entsprechend dies historischen Bestandsverschreiten verschen dürfen.

Sind entlang von Nachbargrenzen keine Baulinien oder grün gekennzeichnete Linien dargestellt, sind Grenzabstände nach Maßgabe des § 8 HBO einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)
Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf Baulinien und Baugrenzen nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der Überhängender Bauteile beträgt 33 % der Fassadenlänge. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante der Gebäudeoberkanten (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,2 m freizuhalten.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche sind Ausnahmungen von Baulinien nicht zulässig.

Denkmalschutz
An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Vorlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde Neu-, An- und Umbauten in Abweichung der dargestellten überbaubaren Flächen zulässig oder im Einzelfall auch unzulässig sein. (vgl. Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)

2.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig und müssen den Regelungen der HBO zulässig. Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

3.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger

Mit Leitungsrecht belastete Fläche
Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

4.
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Angegebene Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Auf der öffentlich festgesetzten Grünfläche im Kreuzungsbereich Königsteiner Straße / Hauptstraße sind an gekennzeichneter Stelle zwei Kastanienbäume (Aesculus carnea "Briotii") STU mind. 20 bis 25 cm anzupflanzen.

5.
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Bei in den Boden eingerammten Bohlarmen und weitere der Baumschutz in Ausführung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt systematische Kampfmittelsondierungen der betroffenen Flächen durchzuführen. Insbesondere sind hierbei auch die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelberäumung im Land Hessen zu beachten. Auf der Internetseite https://www.rp-darmstadt.hessen.de können Informationen über das Datenmodul KMIS-R und die Allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumungen abgerufen werden.

6.
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)

In gesamten Plangebiet sind bei Neubauten sind Zisternen für das auf unbegrünten Dachflächen anfallende Regenwasser herzustellen. Hinsichtlich der Dimensionierung sowie der Art und Weise der Ausführung wird auf die gültige Abwassersatzungsregelung der Stadt Bad Soden am Taunus verwiesen. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwasserversorgung mindestens 50ltr/qm horizontale projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 20ltr/qm), jedoch mindestens 3000 ltr betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wasserammelsystemen aufzufangen. Den Regenrückhaltebeiträgen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von selbstständig gefüllten Fullwaiger zugeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein gedrosseltes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene eigene ähnliche Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsbuiten) nach den Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes 138 zu versickern. Die Einleitme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Bestimmungen der Abwassersatzungsregelung sind verwiesen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstückseinfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Gestaltungsvorschriften in den Allgemeinen Wohngebieten

1.1. Dachform und Dachneigung
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5% sowie gewalte Dächer mit einer Dachneigung von 30 -45° zulässig.

2. Gestaltungsvorschriften in den Besonderen Wohngebieten

2.1 Dachform und Dachneigung
Bei Hauptgebäudeteilen sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteln, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigung von 35-50°
  Als Ausnahme, wenn es zu Erhaltung des historischen Bestandes dient:
  Mansardächer mit Dachneigungen: Unterdach 70-90°, Oberdach 30-45°

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenaufbauten sind zulässig:
- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 bis 50°
- Flachdächer, wenn diese die Dachfläche gemäß oder flächig begrünt werden

2.2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind von Ortgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der senkrechten Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

2.3 Fassaden

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehendem Formaten auszubilden. Fenster und vertikal zu gliedern und gut mit Dachflächenfenstern zu kombinieren. Fensterbänder sind unzulässig. Ausnahmsweise sind zulässig: geschlossene Fensterelementen (ggf. mit Oberlichtern) auszubilden.

Bei untergeordneten Anbauten und Fenstern (wie z.B. bei Arbeitsräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

Fassaden sind mindestens alle 10 m durch Rücksprünge und Höhensteffelungen zu gliedern. Die Gesamtlänge einer Fassade darf ohne Rücksprung und ohne Höhensteffelung nicht 20 m überschreiten. Die Dachüberstände im Bereich des Rücksprungs ist mit einem Höhen von mindestens 1 m auszuführen.

2.4 Farbgebung und Materialien

Dacheindeckungen sind aus Biberdachziegeln oder Ton- und Schieferziegeln in schwarzen, grauen, roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen herzustellen. Bei untergeordneten Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Glänzende Oberflächen, wie z.B. engobierte Dachziegel oder unbehandelte Aluminiumbleche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen.

Im Bereich der von öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden sind grellleuchtende und glänzende Oberflächen und Farbanstriche unzulässig.

2.5 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig.

Maxiöffnige Antennenanlagen sind nur zulässig, wenn der Maxidurchmesser weniger als 5 cm beträgt und die Antennenanlage nicht mehr als 2,0 Meter über der Hochpunkt des Daches hinausragt.

Flachpublizinige Antennenanlagen sind nur an Dächern und Fassaden zulässig; die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Sie dürfen über den Hochpunkt des Daches nicht hinausragen.

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantennenanlage zulässig.

2.6 Solaranlagen

Solaranlagen sind bevorzugt auf Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, anzuordnen. Auf Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie nicht zulässig.

Parallel sind, soweit möglich, symmetrisch auf den Dach- und Fassadenflächen anzuordnen und in Ihrer Farbgebung auf den Untergrund abzustimmen. Insbesondere sind starke Blau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

2.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

1. In Abweichung zu § 81 HBO wird bestimmt, dass auch baugenehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten nach Anlage 2 L. Nr. 10 einer Baugenehmigung bedürfen.

2. Durch Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Gebäude nicht verdeckt oder überschritten werden. Das Überragen, bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeanlagen ist unzulässig.

3. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an oder über Dächern, an Türen, Toren und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterbänden und Geländern, auf Schalen und Schaukästen.

4. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Das Anbringen von Leuchtschriften aus Warnlichtern kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsdauer die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch Tage keine Beeinträchtigung der Hausfassade oder der Umgebung eintritt.

5. Ausgenommen dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Die Unterkante ist mindestens 2,50 m über der Gehwegoberkante liegen. Die Transparenz, bzw. Schlitzbreite sollte dort in Ihrer Höhe 60 cm, in Ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.

2.8 Denkmalschutz

An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Vorlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde von den Punkten 2.1 bis 2.7 abweichende Gestaltungen zulässig sein.

3. Gestaltungsvorschriften allgemein

3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen und - wege, Stellplätze, Terrassen und Hofflächen dürfen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden. Für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Denkmalschutz
Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Dies betrifft z.B. auch die Ausführung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.

Dies kann auf Folge haben, dass im Einzelfall die überbaubaren Flächen nicht oder nur in einem reduzierten Umfang in Anspruch genommen, die in den Plangebieten festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die maximalen Traufe und Firsthöhen nicht ausgeschöpft und von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abweichende Gestaltungsvorgaben bestimmt werden können.
Einzelelemente befinden sich auf folgenden Flurstücken:
- Königsteiner Straße 5
- Hemmgasse 7
- Antonitorgasse 3
- Bornpassé 6
- Bornpassé 8
- Hochpassé 2, 3, 5 und 7
- Hauptstraße Straße 3
- Hauptstraße 19, 21, 22 und 31
- Schwalbacher Straße 2a
- Schulstraße 5, 9 und 15
Weiterhin wird auf auf die die Verordnung zur Ausweisung des Naturdenkmals "Friedenseiche" in Bad Soden Neuenhain im Main-Taunus-Kreis hingewiesen.

E Hinweise und Empfehlungen

Archäologie
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz: unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen, Außenstelle Wiesbaden, Schloss Biebrich, Westflügel, 65203 Wiesbaden, Main-Taunus-Kreise 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.
Die Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, die im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Grundwasser
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in folgenden Trinkwasser- sowie in folgenden Heilquellenschutzgebieten:
- qualitative Schutzzone III und teilweise quantitative Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes Wiesbaden-Biebrich 436-035
(Mittelrotzone), Winkelstrumen u.a.)
- Schutzzone III des heilgewachten Trinkwasserschutzgebietes 436-002 für die Brunnen I + II "Anlagen an der Sulzbacher Straße".
Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzgebietsverordnung vom 13. April 1970 (BAnz. 22/70, S. 1114-f) für die Brunnen I und II "Anlagen an der Sulzbacher Straße" sowie die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (BAnz. 46/77, S. 2202 f) für die staatlich anerkannten Heilquellen (Mittelbrunnen, Winkelbrunnen u.a.) zu beachten sind.

Versorgungsleitungen
In Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Altlasten / Altlastenverdacht
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

In hessischen Altlastenkataster (Stand/Januar ALTIS) sind folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet bekannt:

436.001-030-001-027,	Haustraße 4 (Gartengestaltung u.Landschaftsbau)
436.001-030-001-272,	Haustraße 17 (Elektroinstallation-Baustellebetrieb)
436.001-030-001-039,	Bornpassé 3 (Schornsteinbruch, Materialbrüche)
436.001-030-001-271,	Haustraße 3 (Chem. Reinigung)
436.001-030-001-017,	Haustraße 23 (Trockenbau, Renovierung, etc.)
436.001-030-001-037,	Haustraße 22a (Produktion von Filmen für Fernsehen und Theater)
436.001-030-001-018,	Hauptstraße 18 (Herstellung und Vertrieb von Kunstgewerbe- und Geschenkartikel)
436.001-030-001-073,	Haustraße 8 (Drogerienkette)
436.001-030-001