



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Festsetzungen**
- Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Baugrenze
 - WA / WR - Allgemeines / Reines Wohngebiet, Überbaubare Grundstücksfläche
 - WA / WR - Allgemeines / Reines Wohngebiet, Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - z.B. Teilgebiet 1b, s. textliche Festsetzungen
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche zum Anpflanzen / Erhalt von Bäumen und Strüchern
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
 - Private Verkehrsfläche
 - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
 - Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
 - Öffentliche Grünfläche - Gewässerandstreifen
 - Private Grünfläche - Hausgärten
 - Private Grünfläche - Gewässerandstreifen
 - Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzakkusession
 - Zu erhaltender Einzelbaum
 - Zu erhaltender Einzelbaum - Laub- bzw. Nadelbaum (eingemessen)
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Bestandsangaben, Hinweise**
- Gebäudebestand mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - 5 m-Höhlinnlinie mit Angabe in m üNN
 - 1 m-Höhlinnlinie
 - Gewässerparzelle (Sulzbach), Bestand
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Kulturdenkmal (außerhalb des Plangebietes)
 - Denkmalgeschützte Gesamtanlage
 - 2 m Gewässerandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz
 - Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Sulzbachs

Maßstab 1:1000

0 20 40

Flur 25

Flur 23

Flur 14

Flur 26

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Teilgebiete 1a - 1c:**
Reines Wohngebiet
Gemäß § 9 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Ausnahme: können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Teilgebiete 2a-b:**
Maß der baulichen Nutzung von bestehenden Gebäuden
Gemäß § 9 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Gemäß § 1 (8) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiet	GRZ	GFZ	Zahl d. Vollgeschosse
1a	0,3	0,7	1
1c	0,2	0,8	2
2a	0,3	2	2
2b	0,3	1	1
2c	0,4	2	2
4a	0,4	2	2
4b	0,4	2	2

2.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Die GRZ darf durch Terrassen um bis zu 15 qm überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 1 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen (s.a. Festsetzung Nr. 4.1).
In den Teilgebieten ohne festgesetzte GRZ (1b+c, 5) entspricht die höchstens zulässige Grundfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. In diesen Teilgebieten darf die insgesamt gemäß § 19 (2) und (4) BauNVO zu ermittelnde GRZ höchstens 0,5 betragen.
Bei der Berechnung der GFZ sind die Flächen von Außenbalkonterrassen in anderen Geschossen und in den Baugruben einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenanlagen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe baulicher Anlagen (H) wird gemessen zwischen dem untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dach bzw. Antika, falls diese höher ist. Durch technische Anlagen darf diese Höhe um höchstens 0,8 m überschritten werden. Ausnahme: kann eine höhere Überschreitung zugelassen werden.
Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Oberkante der Straßenseite mit der Außenwand bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Teilgebiet 1a:
Bei einer Neigung des Hauptdachs von 25° und mehr darf H höchstens 11,0 m betragen.
Bei allen Puttdächern mit First zur Talsohle, Flachdächern sowie geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 25° darf H höchstens 7,5 m betragen. Ausnahme: darf diese Höhe bis zu H = 11,0 m überschritten werden.
Teilgebiet 1b:
Die TH darf höchstens 4,0 m betragen.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 HWG

12.1 DACHGESTALTUNG

- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verlagert oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.
5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
Teilgebiete 1b+c, 2a, 3:
Die Gebäude sind traufständig zur Öffentlichen Verkehrsfläche - Straße auszurichten.
6 ZAHL DER WOHNUNGEN
Teilgebiete 1a-c, 2b, 3:
Es sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Teilgebiete 2a, 4b:
Es sind höchstens drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

12.2 STAFFELGESCHOSSE

Staffelgeschosse, soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt, sind auf ihrer Straßenseite um mindestens das Maß der Höhe des Geschosses selbst auszurichten. Die Höhe des Geschosses wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Geschosses bis zur Oberkante Dach / Antika. Seitlich und auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes sind Staffelgeschosse um mindestens 1,2 m von der darunterliegenden Fassade zurückzusetzen.

12.3 ABFALL-, RESTMÜLL-, WERTSTOFF- UND KOMPOSTBEHÄLTER

Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzusichern. Sie sind entweder in Bauteile einzubauen oder mit Hecken zu umpflanzen. Türen von Müllboxen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

12.4 ZAHL DER WOHNUNGEN IN BESTEHENDEN GEBÄUDEN

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB rechtmäßig errichteten und in den Baugruben liegende Gebäude, deren zulässigweise errichtete Zahl der Wohnungen die festgesetzte Zahl der Wohnungen überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht.

12.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VERKEHRSGRÜN

Mindestens 90 % der Öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün sind, soweit nicht bereits vorhanden, dauerhaft zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Laubbäume und Sträucher (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) zu ersetzen. Bodenverdichtungen innerhalb der zu begrünenden Fläche sind unzulässig.

13.3 Befestigte Freiflächen (Terrassen, Stellplätze, Wege- und Hofflächen)

- Terrassen sind in versiegelter Ausführung zulässig, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird. Sonstige Flächenbefestigungen, z.B. für Wege, Stellplätze oder Hofflächen, sind ausschließlich als wasserbegleitend zu Decken oder befestigte Pflasterungen (Fugenanteil > 15 %) auf wasserundurchlässigem Unterbau oder als Rasenfluggeländer, Okopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.
Im Bereich der engeren Hellquellenschutzzonen II und B1 (s. Begründung) sind für Stellplätze andere Ausführungsarten mit Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

14 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Wasseransammlungsanlagen, z.B. Zisternen, zu leiten und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.
Den privaten Wassersammelsystemen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen sowie von selbständig gefällten Fußwegen zugeführt werden. Niederschlagswasser von Parkplätzen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen.
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Grundflächenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/m horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/m), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist über Zuleitungskanäle an die örtliche Regen- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen.
C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
Bodenkenntnis: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkenntnis entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Dienststelle oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funks und Fundstellen sind bis zu einer Entdeckung in unverändertem Zustand zu schützen.
Hellquellen- und Trinkwasserschutz: Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I und II und ist somit in der quantitativen Schutzzone B1 und C des festgesetzten Hellquellenschutzbereiches (WSG-4; 436-033) als staatlich anerkannter Hellquelle XXIV Alter Quelle, Quelle XXVII Neiser Sprudel, Quelle Vb Schwellenbrunn, Quelle II Söbrennen, Quelle XXII Wiesentropfen, Quelle III Warmbrunn, Quelle II Milchbrunn, Quelle I Winklerbrunn und Quelle XXa Champagnerbrunn der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietverordnung vom 17. Oktober 1977 (StAnz. 48/1977 S. 2202 ff.) ist zu beachten.
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches (WSG-4; 436-002) für die Gewinnungsart Brunnen I Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24, Brunnen II Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24 und Brunnen III Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24 der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietverordnung vom 13. April 1970 (StAnz. 22/1970 S. 1114 ff.) ist zu beachten.
Solegewinnung: Das Plangebiet wird zu einem kleinen Teil von der Sole vorläufiger Bewältigung 'Soden II' überdeckt, die sich - ebenso wie die unteren Bereichsteile der Solegewinnung - im Eigentum der Stadt Bad Soden am Taunus befindet. Betroffen sind die Liegenschaften Dachbergstraße 5 bis 9 sowie 8 bis 14. Bodenversiegelnde Maßnahmen auf diesen Grundstücken sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Bad Soden am Taunus abzustimmen.
Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser: 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.
Zur Brauchwassernutzung ist die entsprechende Broschüre des Kreisgesundheitsamts zu beachten. Demnach ist aus hygienischen Gründen eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers von begrünenden Dächern nicht zulässig.
Kampfmittel: Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdrängende Gegenstände gefunden werden sollen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.
Organologische Auffälligkeiten: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt/Wiesbaden, Dezernat IVW1.4.1 - Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfruchtbarkeit, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Versorgungslieferung: Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Anschlüsse vorhanden. deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsaggregaten die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen.
Darüber hinaus wird auf die Einhaltung des DVGW-Annektierten GW 125 'Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen', sowie auf die DIN EN 12056 'Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Manova' hingewiesen.
DIN-Normen und weitere Regelungen: Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Bürgerhaus Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus, Hauptstraße 45, Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität, einsehbar.
Antenschutz, Hinweise und Empfehlungen
Bei der Durchführung von Gehölzrodungen und Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Antenschutzgesetzes gemäß § 44 und § 45 BtNatSchG zu beachten. Insbesondere ist Folgendes zu beachten:
- Nennende Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Dachserschutzes in Zeiten von 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BtNatSchG).
- Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu untersuchen. Falls sich in einer Baumhöhle Fledermausquartiere befinden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- Vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind Gebäude fachkundig auf Brutvorkommen gebäudeinterner Vögelarten sowie Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. archäologische Prüfungen durchzuführen.
Freiflächenbelegung
Für die Freiflächenbelegung im gesamten Plangebiet sollten aus Gründen des Antenschutzes insektenfreie Leuchtmittel eingesetzt werden, z.B. Natiumlampen oder LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur. Die Leuchten sollten im Mindestabstand IP 53 (in Gebäuden) oder im Freien in Leuchten (Luhtkörper) und mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum ausgeführt werden.
Vorschlagslisten für Bepflanzungen
Vorschlagsliste I (standortgerechte und einheimische Laubbäume und Sträucher)
(B) Acer campestre Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides Spitz-Ahorn
(B) Betula pendula Sand-Birke
(B) Carpinus betulus Hainbuche
(S) Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
(S) Corylus avellana Haselnuß
(S) Crataegus monogyna Engwirtige Weißdorn
(S) Euryomyrs europaea Pfaffenhütchen
(S) Ligustrum vulgare Rainweide
(S) Rosa canina Hunds-Rose
(S) Rosa rugosa Wien-Rose
(S) Sambucus nigra Schwarze Holunder
(S) Sambucus racemosa Trauben-Holunder
(B) Sorbus aucuparia Vogelbeere
(B) Tilia cordata Winter-Linde
(S) Viburnum lantana Wollig Schreibob
sowie hochstämmige Obstbäume
B-Baum S-Baum:
Soweit nichts anderes festgesetzt ist wird empfohlen, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.
Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubbäume im Straßenumfeld und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche)
(B) Acer campestre 'Elsik' Feld-Ahorn 'Elsik'
(B) Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
(B) Alnus x spicata 'Cleveland' Spitz-Ahorn 'Cleveland'
(B) Picea canadensis Purpur-Fichte
(B) Quercus robur Eichelhäherle
(B) Quercus cerris Zernieche
(B) Tilia cordata 'Greenspire' Winter-Linde 'Greenspire'
Soweit nichts anderes festgesetzt ist wird empfohlen, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	06.12.2017
Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	15.08.2019 - 16.09.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19.10.2020 - 20.11.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	19.10.2020 - 20.11.2020
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung	30.06.2021
Beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	09.07.2021 - 09.08.2021
Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB	09.07.2021 - 09.08.2021
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung	08.09.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	08.09.2021

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Soden am Taunus, 15.09.2021

Bürgermeister Dr. Frank Blasch

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.09.2021

Bad Soden am Taunus, 20.09.2021

Bürgermeister Dr. Frank Blasch

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- Planungsgesetz (PlanStättG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (PlanV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016

BAD SODEN
AM TAUNUS

Bebauungsplan Nr. 28

"Dachbergstraße"

16.08.2021 M 1 : 1000

