



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### Festsetzungen

- Geltungsbereich Bebauungsplan Baugrenze
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Überbaubare Grundstücksfläche
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten
- Öffentliche Verkehrsfläche - Straße
- Private Verkehrsfläche - Straße
- Private Grünfläche - Hausgarten
- Zu erhaltender Einzelbaum

#### Bestandsangaben, Hinweise

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 5m-Höhenlinie mit Angabe in m ü. NN

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### WA: Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (2) BauNVO sowie die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,25. Sie darf durch Terrassen, die im Mittel nicht mehr als 2,0 m über die angrenzende natürliche Geländeoberfläche hinausragen, bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Die höchstens zulässige GFZ beträgt 0,5. Bei der Berechnung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen zwischen dem untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dach bzw. Attika, falls diese höher ist. Sie darf höchstens 10,0 m betragen.

### 3 BAUWEISE

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 18 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Terrassen um bis zu 5 m überschritten werden, wenn diese im Mittel nicht mehr als 2,0 m über die angrenzende natürliche Geländeoberfläche hinausragen.

4.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind nur im Bereich der festgesetzten "Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten" sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5 ZAHL DER WOHNUNGEN

Es sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### 6 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - HAUSGARTEN

Mindestens 90 % der Privaten Grünfläche - Hausgarten sind dauerhaft zu begrünen. Platz- und Wegeflächen innerhalb der Hausgärten sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmsweise dürfen die Platz- und Wegeflächen wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickert wird.

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer Gartenlaube mit einem Rauminhalt von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Soweit nicht bereits vorhanden ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer hochstämmiger Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

### 7 ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm auszuführen.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von festgesetzten zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten. Gegebenenfalls sind die in der DIN 18920 aufgeführten Schutzvorkehrungen durchzuführen.

## B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO UND § 37 HWG

### 8 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

#### 8.1 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 verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) sind bis zu einer Länge von insgesamt 50 % der Traufänge je Dachseite zulässig. Von den Giebelseiten bzw. Graten der Gebäude ist mit Dachaufbauten ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

#### 8.2 Staffelfenster

Staffelfenster, soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt, sind auf ihrer Rückseite um mindestens das Maß der Höhe des Geschosses selbst von der darunterliegenden Fassade zurückzusetzen.

#### 8.3 Einfriedungen

Zäune zur Einfriedung des Grundstücks sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 10 cm Höhe gewährleistet ist. Mauersockel und geschlossene Einfriedungen sind nur entlang von Verkehrsflächen zulässig.

#### 8.4 Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter

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

### 9 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

#### 9.1 Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 50 % der Baugrundstücksfläche, sind zu begrünen.

Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) oder standortgerechten und einheimischen Laubbäumen (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Pro hochstämmigen Laubbaum ist hierbei eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen.

Die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie und flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

#### 9.2 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 wassergebundene Decken oder breitfugige Pflasterungen (Fugenanteil > 15 %) auf wasserundurchlässigem Unterbau oder als Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig.

Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.

### 10 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Wassersammelsysteme, 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 geführten Fußwegen zugeführt werden. Niederschlagswasser von Parkplätzen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Grünflächenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist über Zuleitungskanäle an die örtliche Regen- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen.

## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

**Bodendenkmäler:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

**Trinkwasserschutz:** Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III (WSG-ID 436-039) des Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Schürfing Holzborn und Pfingsborn der Stadt Bad Soden, das sich im Festsetzungsverfahren befindet. Weiterhin liegt es in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlagen Brunnen II + III Schwalbach der Stadt Schwalbach am Taunus.

**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 begrüntem Dächern nicht zulässig.

**Organoleptische Auffälligkeiten:** Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 A+B, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**Versorgungsleitungen:** Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen", sowie auf die NRM-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" 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.

#### Artenschutz: Hinweise und Empfehlungen

Bei der Durchführung von Gehölzrodungen und Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 und 45 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Notwendige Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).
- 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 gebäudebrütender Vogelarten 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. artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen.
- Pro Baugrundstück sollte mindestens jeweils ein Fledermauskasten und ein Vogelnistkasten installiert und deren Funktionen dauerhaft erhalten werden.
- Für die Freiflächenbeleuchtung im gesamten Plangebiet sollten aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, z.B. Natriumdampf Lampen oder LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur. Die Leuchten sollten in der Mindestschutzart IP 43 (kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper) und mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum ausgeführt werden.
- Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße sollten geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen werden, zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbdurchsichtigem oder geripptem Glas.

#### Vorschlagsliste I (standortgerechte und einheimische Bäume)

- Acer campestre - Feld-Ahorn
  - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Juglans regia - Nussbaum
  - Tilia cordata - Winter-Linde
  - Quercus petraea - Trauben-Eiche
- sowie innerhalb der Privaten Grünfläche - Hausgarten und innerhalb der Grundstücksfreiflächen hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten.

#### Vorschlagsliste II (standortgerechte und einheimische Sträucher)

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartweige
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Rainweide
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	25.09.2019
Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	19.10.2020 - 20.11.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	07.04.2022 - 16.05.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	07.04.2022 - 16.05.2022
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung	15.06.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB	30.10.2023 - 01.12.2023
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB	18.10.2023 - 01.12.2023
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung	26.06.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	26.06.2024

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

Bad Soden am Taunus, 8. VII. 2024

Bürgermeister Dr. Frank Blasch

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

Bad Soden am Taunus, 16. VII. 2024

Bürgermeister Dr. Frank Blasch

## Bebauungsplan Nr. 1b "Südlich der Sophienruhe"

23.01.2024 M 1 : 1000



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Übersicht