

STADT BAD SODEN AM TAUNUS STADTTEIL NEUENHAIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „OBERER ORTSKERN NEUENHAIN“



BEGRÜNDUNG

Projekt: S 710 / 18
Stand: August 2025

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main
Tel. 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle	(Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Bettina Rank	(Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Claudia Uhle	(Landschaftsplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Lage und Geltungsbereich	6
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
5.	Bestandsanalyse	9
5.1	Topografie	10
5.2	Bebauung	10
5.3	Verkehr	22
5.4	Grünordnung	25
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	27
5.6	Wasserschutzgebiete	27
5.7	Bodenschutz	28
6.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	29
6.1	Übergeordnete Planungsziele	30
6.2	Bebauung	30
6.3	Verkehrsflächen	41
6.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	42
6.5	Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	43
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	46
6.7	Nachrichtliche Übernahmen	49
6.8	Hinweise und Empfehlungen	49
6.9	Ver- und Entsorgung	53
7.	Planstatistik	55
Anhang	Vorprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Planergruppe ASL	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 04.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oberer Ortskern Neuenhain“ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teilbereich des historischen Ortskerns des Ortsteils Neuenhain. Der Ortskern ist einem stetigen Verwandlungsprozess unterworfen. Neben strukturellen Ursachen ist hier auch der im Ballungsraum Rhein-Main herrschende Siedlungsdruck maßgebend.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die zum Erhalt des historischen und dörflichen Charakters sowie zur Verbesserung des Ortsbildes, auch unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte, beiträgt.

Neben den Erhaltungsaspekten stehen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung, z.B. durch Umnutzung, bauliche Erweiterungen oder teilweise auch Ersatzbauten im Vordergrund der Planung.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt, wenngleich auch ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren vorgesehen ist.

Gemäß der Vorprüfung ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB. (vgl. Vorprüfung Anhang 1). Somit wird eine auch Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach BNatSchG und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 12.08.2025 (BGBl. 20235 I Nr. 189)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den nördlichen Ortskernbereich von Neuenhain. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Schwalbacher Straße und die Schulstraße (einschließlich) und im Südwesten durch die Königsteiner Straße (ausschließlich) begrenzt. Im Nordwesten befinden sich die Baugrundstücke entlang der Taunusstraße sowie die hinterliegenden Baugrundstücke südlich der Reihenhäuser (Straße Sandwiese) im Geltungsbereich. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die an die Hauptstraße und deren Stichwegen angrenzenden Baugrundstücke.

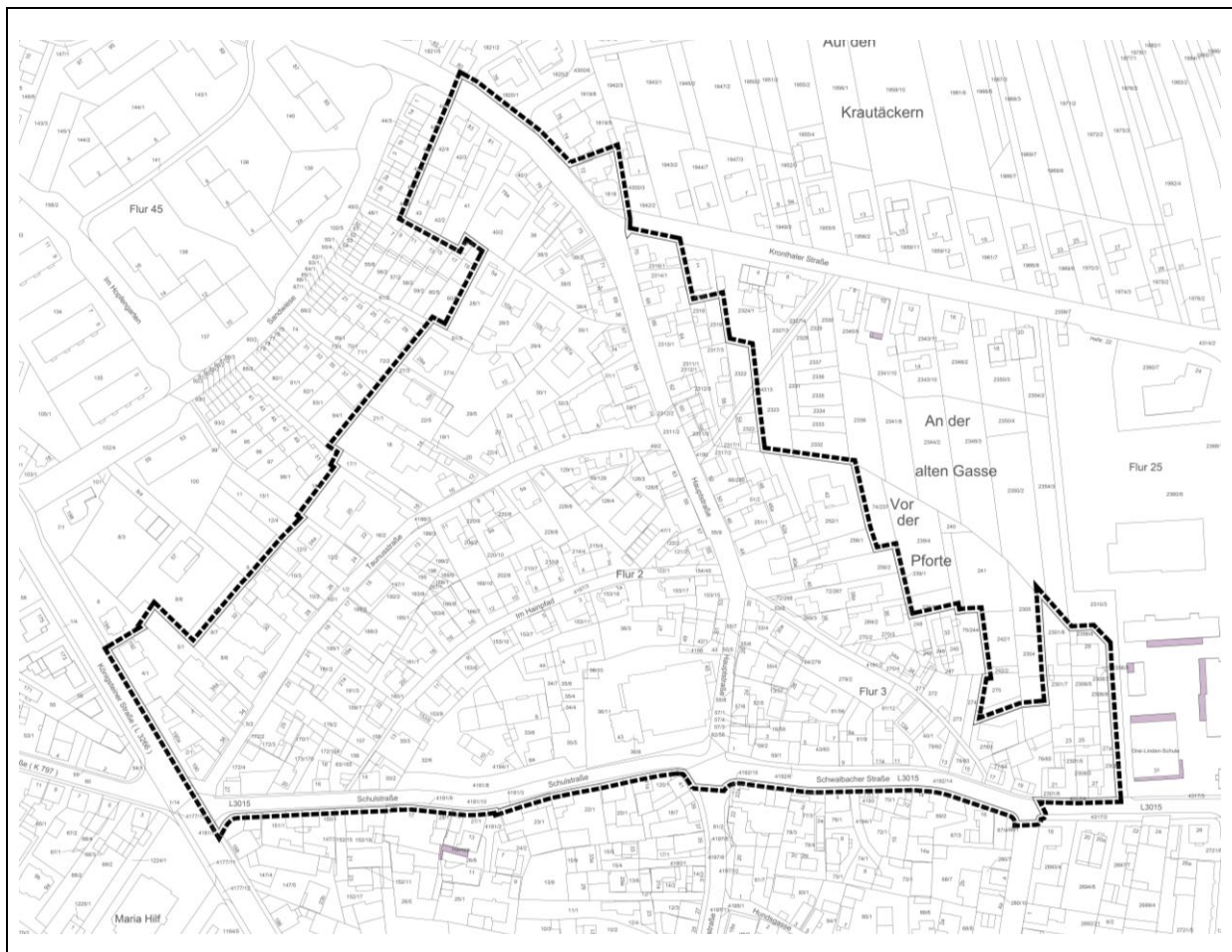


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung 546 Neu-
enhain:

Flur 1

4181/3, 4181/8, 4181/9, 4181/10,

Flur 2

1/2, 30/2, 30/3, 32/6, 33/6, 34/4, 34/7, 35/4, 35/5, 35/6, 36/8, 36/10, 36/11, 38/3, 42/1, 43,
47/1, 49/2, 49/129, 63/155, 121/2, 122/1, 122/2, 126/3, 126/4, 126/5, 129/1, 153/6, 153/7,
153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/16, 153/17, 153/15, 154/45, 156, 157, 158, 159/1, 160/1,
161/1, 163/6, 163/8, 165/1, 166/7, 166/8, 167/1, 168/1, 169/9, 169/10, 170/1, 172/2, 172/3,
172/4, 172/154, 173/170, 176/2, 181/2, 181/3, 185/1, 188/2, 188/3, 192/2, 195, 196, 197/1,
199/2, 199/3, 202/8, 204/2, 210/7, 213/8, 214/4, 215/4, 220/8, 220/9, 220/10, 228/6, 228/8,
4184/1, 4186, 4187/3, 4188/3,

Flur 3

13/57, 16/59, 40/1, 43/60, 51/2, 53/3, 53/4, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 55/9, 57/1, 57/3,
57/4, 57/5, 57/6, 59/1, 59/2, 61/9, 61/12, 64/279, 66/230, 72/267, 72/268, 75/244, 76/65,
77/64, 78/63, 79/62, 81/56, 82/58, 245, 246, 247, 248, 249, 251/1, 252/1, 256/1, 256/2,
269/2, 269/3, 270/2, 270/3, 270/4, 271, 272, 273, 274, 276/1, 279/2, 4190, 4191/2,

Flur 4

4192/6, 4192/14,

Flur 19

1818,

Flur 25

2301/5, 2301/6, 2301/7, 2301/8, 2308/3, 2308/4, 2308/5, 2308/7, 2308/8, 2311/1, 2311/2,
2311/3, 2312/1, 2312/2, 2312/3, 2313/1, 2314/1, 2316/1, 2317/1, 2317/2, 2317/3, 2318,
2319, 2322, 2356/5, 2356/8, 4313 tlw.,

Flur 45

2/1, 3, 4/1, 5/1, 5/2, 8/6, 8/7, 9 tlw., 10/1, 10/2, 10/3 tlw., 12/2, 12/3, 16/2, 17/1, 18, 19/1, 20,
21/1, 22/4, 22/5, 23, 24, 27/3, 27/4, 28/1, 29/3, 29/4, 29/5, 30/1, 31/1, 32/3, 33/1, 34, 35/1,
36, 37, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 39, 40/1, 40/2, 41, 42/1, 42/2, 43, 61/3, 180/27 tlw.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 7,25 ha.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalen Flächennutzungsplan sind die Königsteiner Straße (L 3266) sowie die Schul- und Schwalbacher Straße (L 3015) als sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie als geplante überörtliche Fahrradroute dargestellt.

Ein unmittelbar nördlich an die Schwalbacher Straße, östlich der Hauptstraße angrenzender Bereich sowie eine Fläche im Bereich des Hainpfades und der Taunusstraße sind als Gemischte Baufläche (Bestand) gekennzeichnet. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete III und III B der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Flächen östlich der Hauptstraße liegen zudem innerhalb eines quantitativen Heilquellenschutzgebietes Zone D.

Im Westen, Norden und Nordosten grenzen Wohnbauflächen Bestand, im Osten eine von Wohnbauflächen eingeschlossene Grünfläche an.

Der Bestand und die Planung lassen in den als gemischte Bauflächen gekennzeichneten Bereichen Ausweisungen von Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten zu. Insofern ergeben sich im gewissen Umfang geringfügige Abweichungen zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, die aber dessen inhaltlichen Grundzüge nicht berühren.

Bezüglich der Zielvorgabe Z3.4.4-9 zum Thema der baulichen Dichte siehe Kapitel 6.2.5.

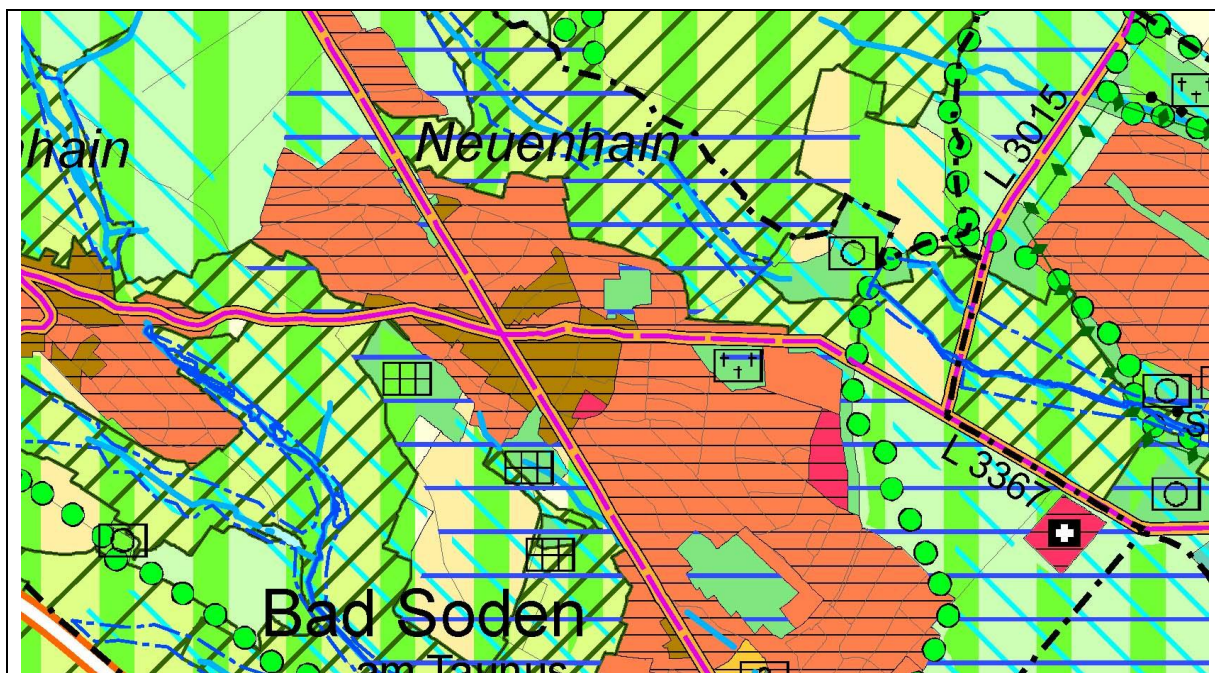


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010,
Genehmigungsexemplar mit Planstand 31.12.2013, o. M.

5. Bestandsanalyse

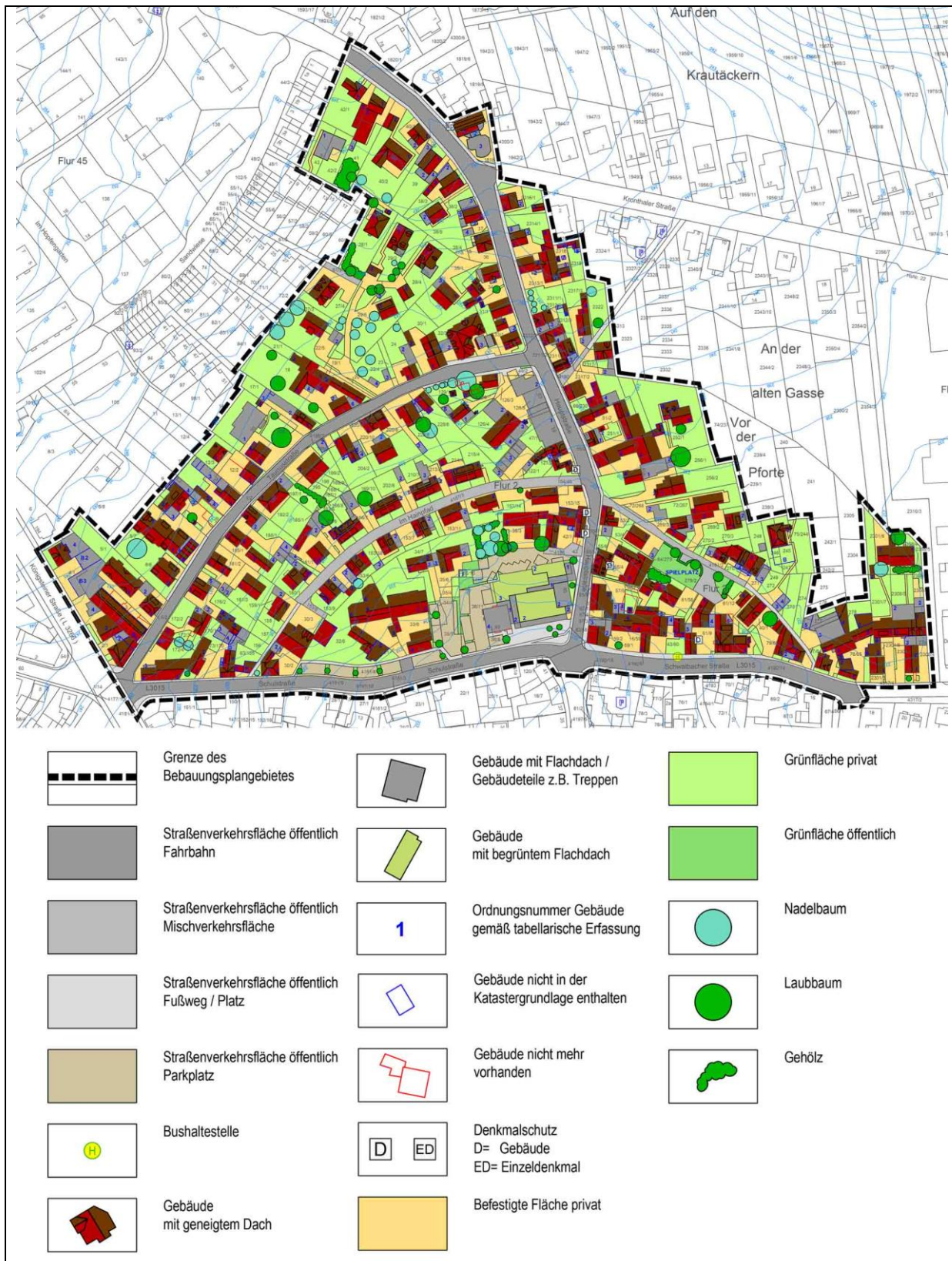


Abb. 3: Bestandsplan Baugebiet, o.M., Planergruppe ASL

5.1 Topografie

Der tiefste Punkt mit ca. 230,5 m über NN im Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Schulstraße und der Schwalbacher Straße. In Richtung Nordwesten steigt das Gelände auf 240 m über NN an. Die Neigung beträgt ca. 4%. In Richtung Nordosten beträgt die Neigung ebenfalls ca. 4 %. Der Höchste Punkt mit 249,5 m befindet sich am nördlichen Ende des sich im Plangebiet befindlichen Straßenabschnitt der Hauptstraße. Die Hauptstraße verläuft in einer Geländekehle. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 5%. Die von der Hauptstraße abzweigenden Seitenstraßen und Wege folgen annähernd den Höhenlinien des Geländes, sodass hier nur geringe Neigungen zu verzeichnen sind.

5.2 Bebauung

5.2.1 Untersuchungsmethodik

Im gesamten Plangebiet wurde im Sommer / Herbst 2018 eine detaillierte, städtebauliche Bestandserhebung durchgeführt. In Datenblättern wurden hierbei gebäude- und grundstücksbezogene Angaben erfasst.

Kartiert und ermittelt wurden:

- Grundstücksflächen
- Gebäudegrundflächen, Geschosszahlen, GRZ und GFZ
- Nutzungen / Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Baualter und Denkmalschutz
- Dachform und Dachneigung
- Garagen, Stellplätze


Bestandsaufnahme

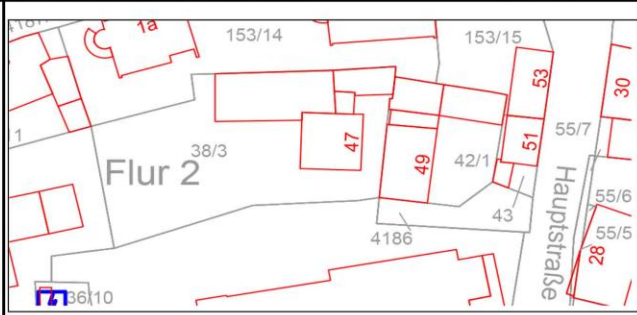
Juni bis August 2018

BP "Oberer Ortskern" Bad Soden-Neuenhain

Hauptstraße

47





Anwesen Nr.	Straße	Haus Nr.	Flur	Flurstücke	Grundstücks- größe	Gebäude Nr.	Gebäudeart	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse				Geschossfläche	Dachneigung	Dachform	Baujahr	Bauweise	Anzahl WE	Anzahl GE	Anzahl Stiepl.	Nutzung	Denkmal- schutz	GRZ	GFZ
									KG	OG	DG	INSG.												
17	Hauptstraße	47	2		676			198				2	396			20-50	A	2	0	2			0,29	0,59
Gebäudeart:																								
				38/3	676	1	HG	62		2		2	124	> 45°	SD			2						
						2	HG	19		1	1	2	38	0-15°	P									
						3	HG	117		1	1	2	234	0-15°	P					1				
Dachneigung:																								
							HG																	
							HG																	
0°, 0-15°, 15-30°, 30-45°, > 45°																								
Dachform:																								
							F																	
							WD																	
							Z																	
							P																	
							S																	
Baualter:																								
							< 20er																	
							20-50																	
							50-60																	
							60-70																	
							70-80																	
							> 90er																	
Bauweise:																								
							G																	
							O																	
							ED																	
							DH																	
							RH																	
HO= halboffen, A= sonst. abweichend																								
Denkmalschutz:																								
							ED													1				
							E																	
							inzelndenkmal																	
							GA																	
							Ges.-Anlage																	

Abb. 4: Beispiel für ein Datenblatt

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden bei sämtlichen Gebäuden die Anzahl der Vollgeschosse erfasst. In strittigen Fällen kam es zu einer partiellen Überprüfung der Bauakten. Anhand der Daten sowie der in der Vermessungsgrundlage dargestellten Gebäudeumgrenzungen konnten dann grundstücksbezogen die GRZ und die GFZ ermittelt werden.

In der oberen Zeile des jeweiligen Datenblattes wurden dann die wichtigen Daten grundstücksbezogen dargestellt und in einer Auswertungsdatei, als Grundlage für die Analysepläne, zusammengefasst. Die Angaben zur Geschosszahl beziehen sich hierbei jeweils auf das Gebäude mit der höchsten Zahl an Vollgeschossen (nach HBO) auf einem Grundstück.

Bezüglich des Baualters wurden Kategorien gebildet. Die Angaben in der Zusammenfassung beziehen sich auf das älteste Hauptgebäude eines Grundstückes. Hierbei erfolgte lediglich eine optische Sichtung, sodass, z.B. bei einer Totalsanierung, gegebenenfalls die vorhandene ältere Bausubstanz nicht erkannt bzw. nicht aufgenommen werden konnte.

5.2.2 Historische Entwicklung / Baustruktur / Denkmalschutz

Die schriftliche Ersterwähnung von Neuenhain geht auf das Jahr 1191 zurück. Die Ansiedlung entwickelte sich in den Jahrhunderten zu einem ovalen, landwirtschaftlich geprägten Dorf mit kreuzförmiger Erschließung. Umgeben war das Dorf von einem Graben und Wall mit Hainbuchenhecken. Mit dem Bau der Königsteiner Straße ab 1820 und anderen baulichen Erweiterungen wurde die Dorfeinfriedung nach und nach aufgegeben. Die Langgasse (heutige Hauptstraße) und die Höllgasse (heutige Schulstraße) wurden verlängert und an die Königsteiner Straße angebunden. Noch heute ist die ehemalige Form der Graben- und Wallanlage anhand des Straßenrings in Teilen gut erkennbar.

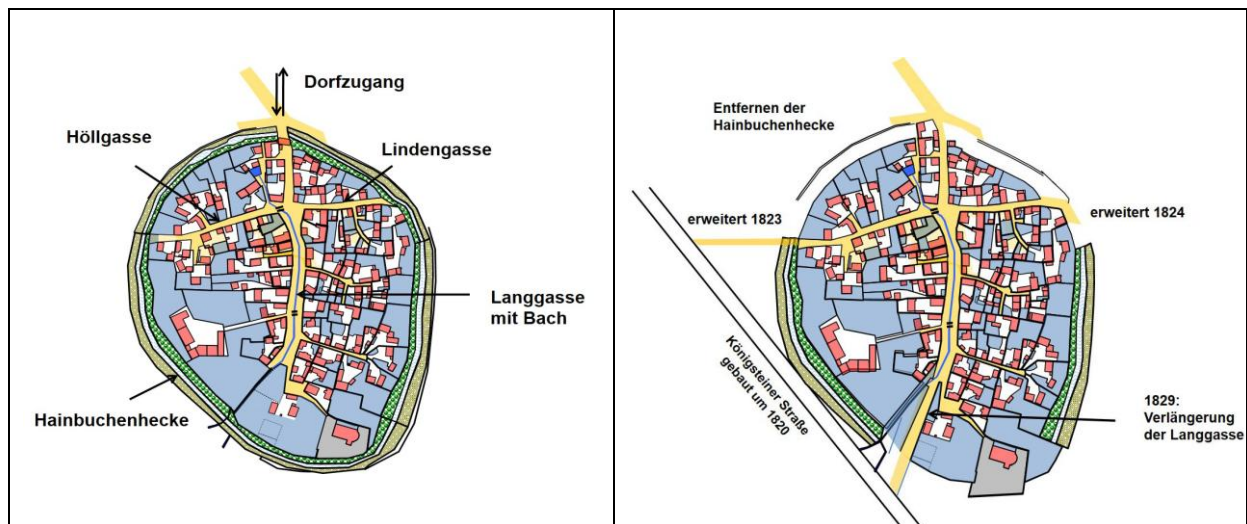


Abb.5: Historische Entwicklung, o.M.

In der Langgasse verlief seinerzeit ein Bach, der heute jedoch verrohrt wurde und somit im Altstadtbild nicht mehr wahrnehmbar ist.

Die bauliche Entwicklung setzte sich fort. Insbesondere entlang der Königsteiner Straße sowie der südlichen Hauptstraße und der Haingrabenstraße entstanden gründerzeitliche Bebauungen. Die Hauptstraße entwickelte sich im Süden verstärkt zu einer Einkaufsstraße. Der nördliche, im Geltungsbereich liegende Abschnitt, ist hingegen von Wohnbebauung geprägt. Im Hainpfad wurden Siedlungshäuser errichtet, die den Straßenzug gestalterisch prägen.

In den 60er-, 70er und 80er Jahren des 20sten Jahrhunderts entstanden einige Gebäude mit den für ihre Zeit typischen Gestaltungsmerkmalen. Zum Teil fügen sich diese Gebäude in der Höhenentwicklung (z.B. Taunusstraße 4 und 30) oder aufgrund der Verwendung von Flachdächern (z.B. Hauptstraße 59 und 63) nicht in die Baustruktur ein und wirken als Fremdkörper.

Eine Besonderheit hinsichtlich der Größe und der Dachgestaltung im Ortskerngefüge stellt auch das Bürgerhaus mit Bibliothek und Stadtverwaltung sowie dem anschließenden Bankgebäude dar. Als besondere Kuriosität ist noch das Anwesen Schwalbacher Straße 1 aufzuführen. Hier wurde ein historisches Gebäude in der Nachkriegszeit aufgestockt, wodurch ein Gebäude mit „turmartiger Anmutung“ entstanden ist, welches auch die dreigeschossige Bebauung der Schwalbacher Straße des Unteren Ortskernes überragt.

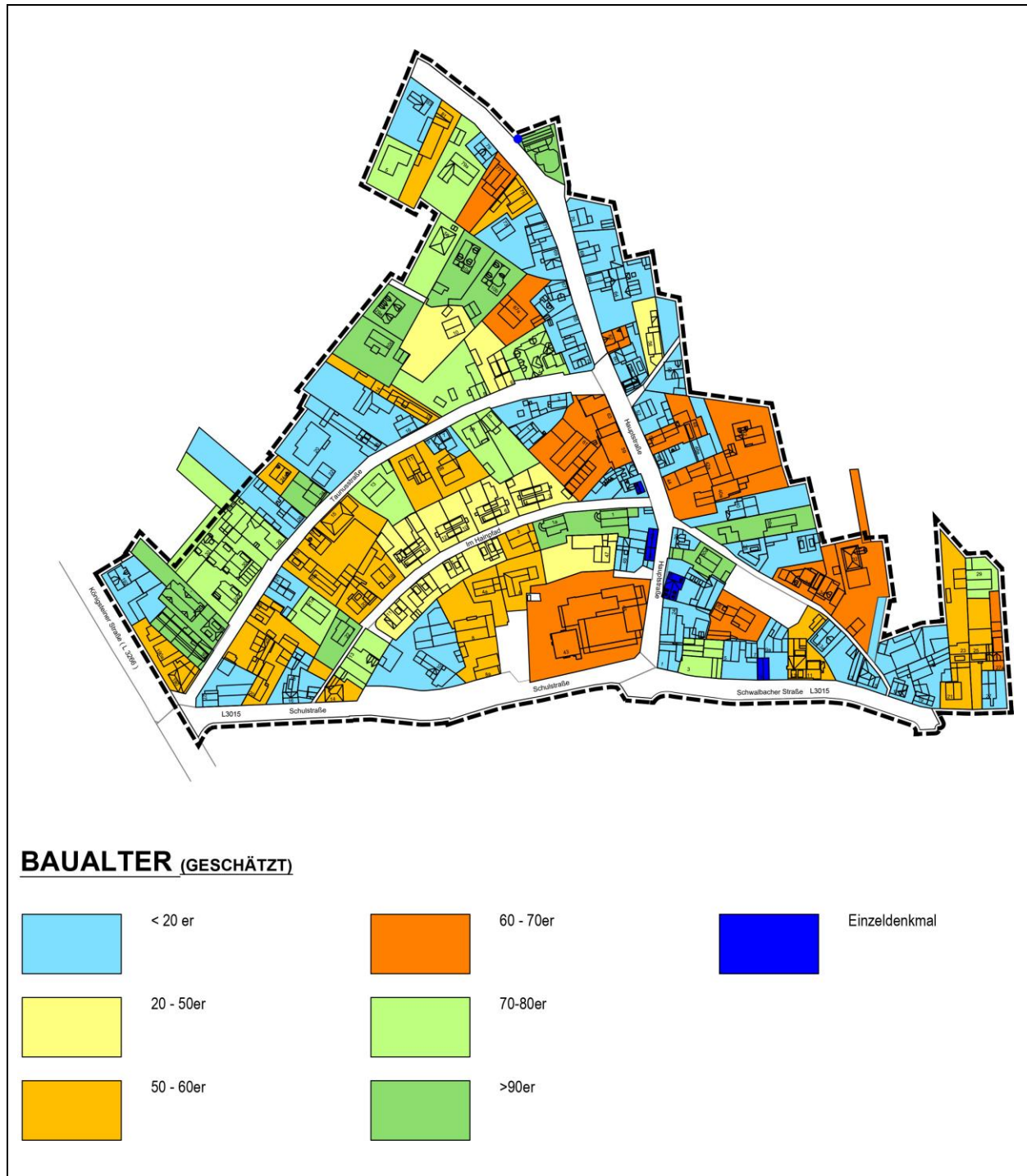


Abb.6: Baualter / Denkmalschutz

In der Gesamtheit betrachtet ist die historische Baustruktur, im Vergleich zum südlichen Ortskern, weniger gut erhalten.

Von besonderer Bedeutung sind fünf Einzeldenkmäler in der Schwalbacher Straße 9, in der Hauptstraße 28, 51, 53 (Heimatmuseum) und 55 sowie ein denkmalgeschütztes Sandsteinkreuz vor dem Haus Hauptstraße 72. Darüber hinaus sind noch Strukturen von ehemaligen Hofreiten mit mehrseitigen Grenzbebauungen zu erkennen, welche jedoch überwiegend stark überformt sind. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet hier jedoch überwiegend nicht mehr statt. Verschiedene Scheunen sind durch Wohngebäude ersetzt oder wurden umgenutzt.



Foto 1:
Hauptstraße Nr. 28 - denkmalgeschützt



Foto 2:
Hauptstraße 53 (Museum)- denkmalgeschützt



Foto 3:
Hofreite Schwalbacher Straße 19



Foto 4:
Fremdkörperbebauung Hauptstraße 59 und 63



Foto 5:
Siedlungshäuser Im Hainpfad



Foto 6:
Taunusstraße 4



Foto 7:
Bürgerhaus und Stadtverwaltung



Foto 8:
Schwalbacher Straße 1

5.2.3 Nutzung / Wohneinheiten / Leerstände

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude für den Gemeinbedarf. Zum einen handelt es sich um das Bürgerhaus mit Bibliothek und Büroflächen für die Räumlichkeiten der Stadtverwaltung. Zum anderen um ein historisches Gebäude, welches ein kleines Heimatmuseum aufnimmt.

Insgesamt dominiert die Wohnnutzung im Plangebiet. Dennoch sind auch einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Handwerksbetrieb vorzufinden, die jedoch fast ausschließlich im baulichen Zusammenhang (Mischnutzung) mit dem Wohnen stehen. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich überwiegend in der Schwalbacher Straße, in der Schulstraße, Königsteiner Straße und vereinzelt in der Hauptstraße.

Im Bereich Einzelhandel sind z.B. ein Getränkemarkt und Kunstgalerien, im Bereich Dienstleistung u. A. eine Arztpraxis, Rechtsanwaltskanzleien und ein Kosmetikstudio zu benennen. Im Plangebiet befinden sich zudem drei verschiedene gastronomische Betriebe (Ratskeller, Chinarestaurant und Pizzeria). Ein Handwerksbetrieb mit einer KFZ- Werkstatt befindet sich in der Königsteiner Straße. Weiterhin weisen Firmenschilder auf einige Büronutzungen hin. Insgesamt konnten 23 Gewerbeeinheiten kartiert werden, wobei drei Einheiten (Metzgerei, Naturheilpraxis und eine Werkstatthalte) zum Untersuchungszeitpunkt leer standen.

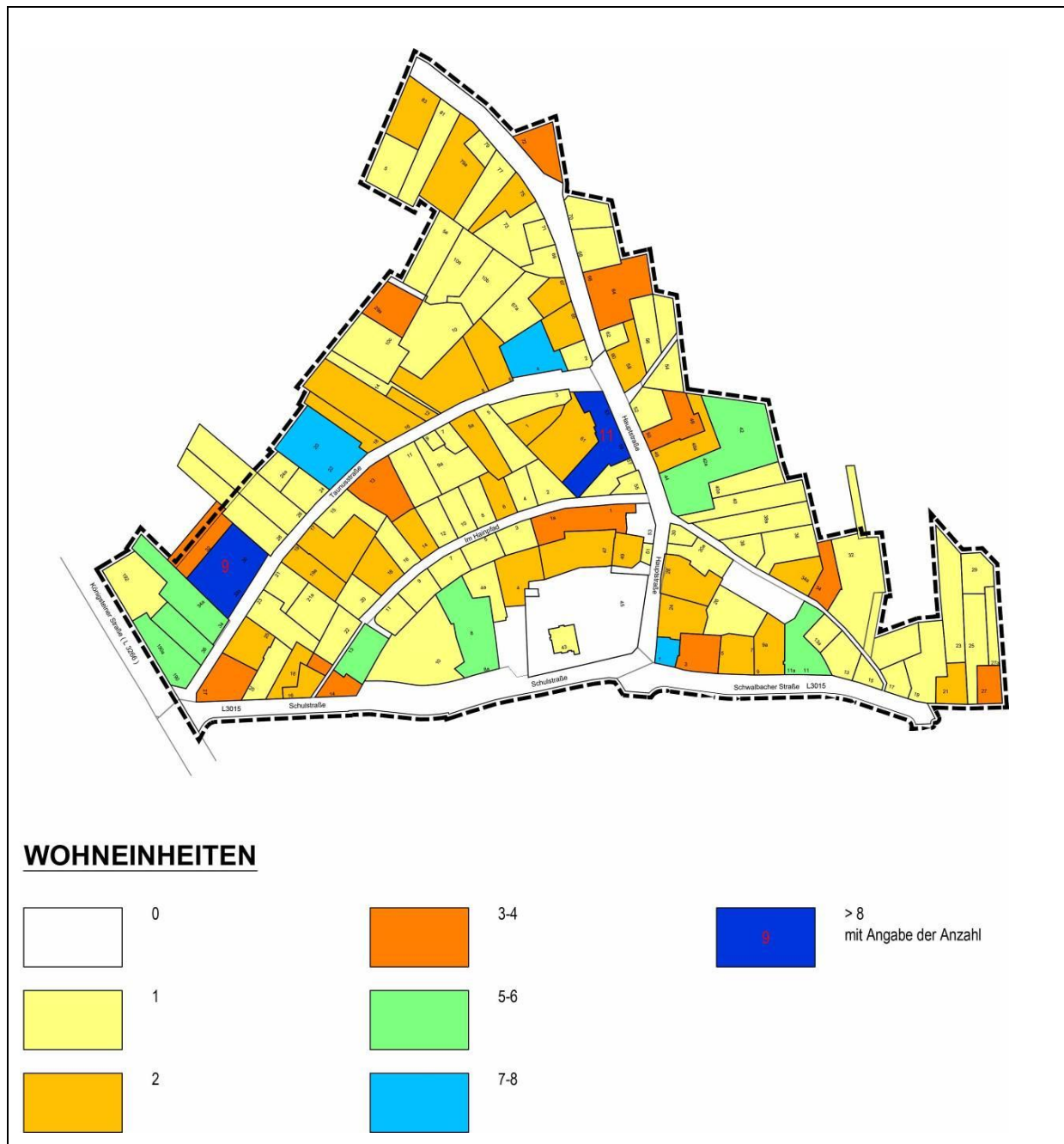


Abb. 8: Wohneinheiten

Bezogen auf das Bruttobauland von ca. 7,25 ha ergibt sich somit eine Wohndichte von 35 WE / ha Bruttobauland. Dies entspricht in der Mindestdichte nach der Zielvorgabe Z3.4.4-9 der Regionalplanung für den verstädterten Siedlungstyp. Bezogen auf die im RegFNP definierte maximale Dichte von 50 WE / ha Bruttowohnbauland, lässt sich aus dieser Sicht ein Nachverdichtungspotenzial ableiten.

Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse, insbesondere in der Straße Im Hainpfad und in den von der Hauptstraße abzweigenden Stichwegen, einerseits und dem Planziel die historische Baustruktur zu bewahren andererseits, sind jedoch einer Nachverdichtung enge Grenzen gesetzt.

Insgesamt ist dennoch festzustellen, dass die Gebäude bzw. Grundstücke mit vielen oder wenigen Wohneinheiten stark variieren. Inwieweit eine Steuerung der baulichen Dichte über die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheitenmöglich möglich ist, ist im Weiteren noch zu untersuchen.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Gebäude im Leerstand. Aufgrund ihres Zustands oder baustrukturellen Gegebenheiten sind zum Teil Abbrüche zu erwarten. Zum Zeitpunkt der Kartierung waren drei Baustellen im Gange, was auf eine rege Bautätigkeit bzw. Siedlungsdruck hinweist.

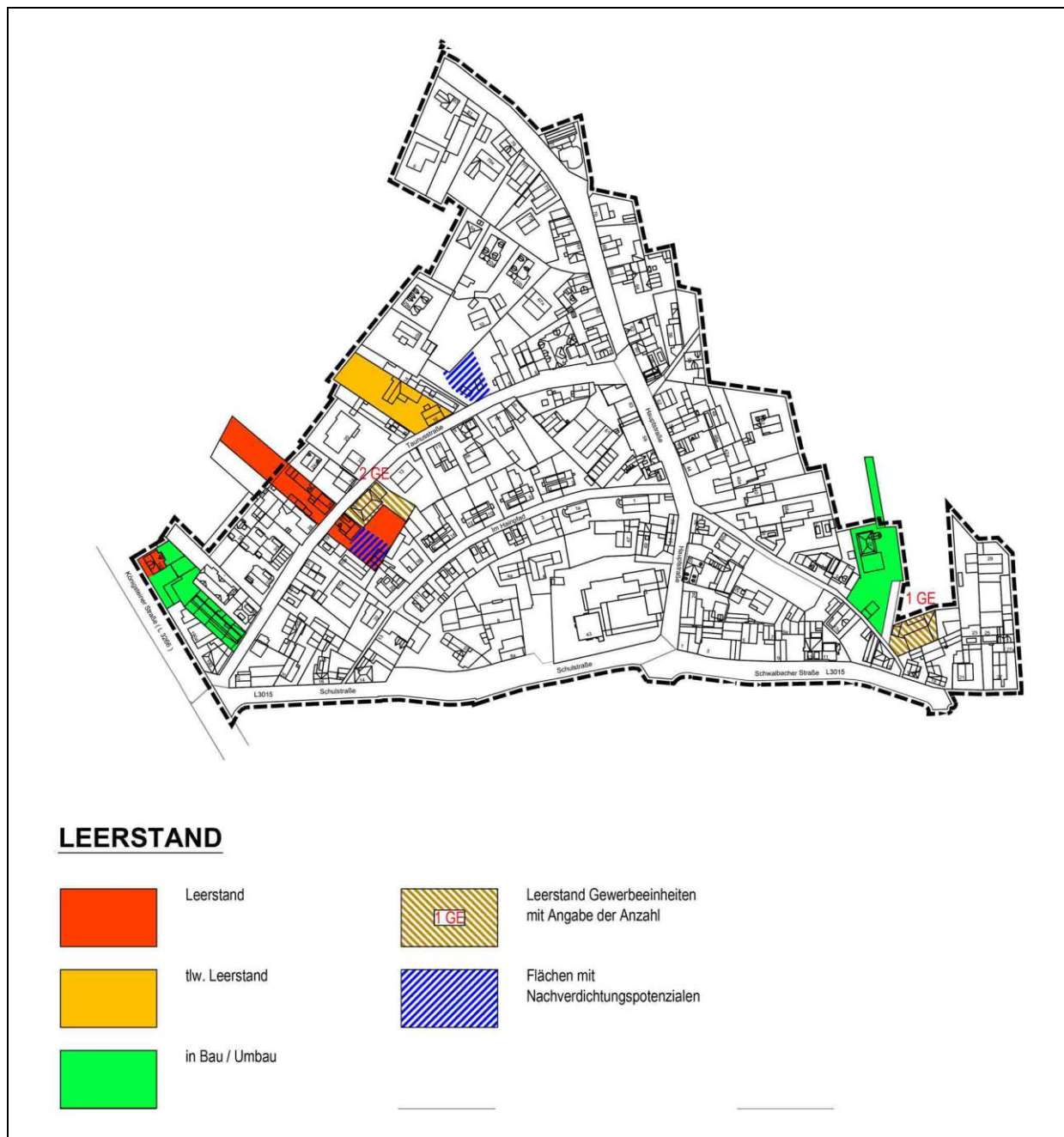


Abb. 9: Leerstände

Klassische Baulücken sind nicht vorhanden. Unbebaute Grundstücksflächen befinden sich angrenzend zur Taunusstraße Nr. 8 und ggf. für eine Bebauung im Bereich der Taunusstraße 17.

Neben den Grundstücken mit Abbruchgebäuden bestehen Nachverdichtungspotenziale im bebauten Bestand. Hierzu gehören die Umnutzungen von Scheunen und Nebengebäude sowie der Ausbau von Dachgeschossen. Dieses Potenzial ist aber bereits weitgehend ausgeschöpft, sodass die Tendenz eher in Richtung Abbruch bestehender Wohngebäude und Ersatz durch größere Neubauten gehen wird.

5.2.4 Geschosszahl, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ),

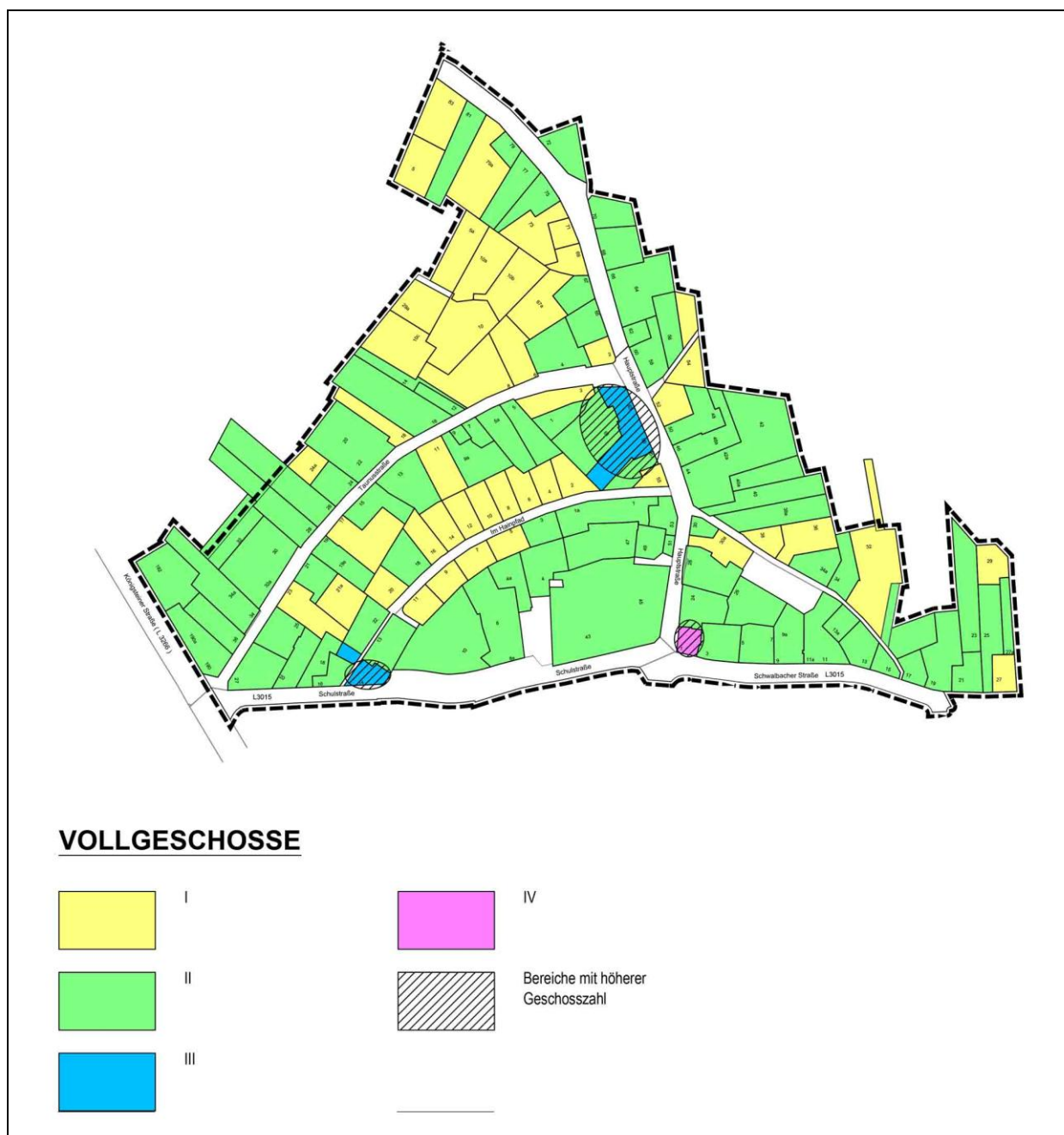


Abb. 10: Geschosszahl

Die überwiegende Anzahl der Gebäude verfügt über ein oder zwei Vollgeschosse. Als Ausnahmen sind die Hauptstraße 59 und 63, die Schwalbacher Straße, die Schulstraße 14 mit III Vollgeschossen und die Schwalbacher Straße 1 mit IV Vollgeschossen zu benennen. Einige Gebäude wie, z.B. die Taunusstraße 4, verfügen über eine III-geschossige Anmutung, obwohl sie im Sinne der HBO nur über zwei Vollgeschosse verfügen. Im Hinblick auf Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu untersuchen, in welcher Form mit den „Ausreißern“ umgegangen wird.

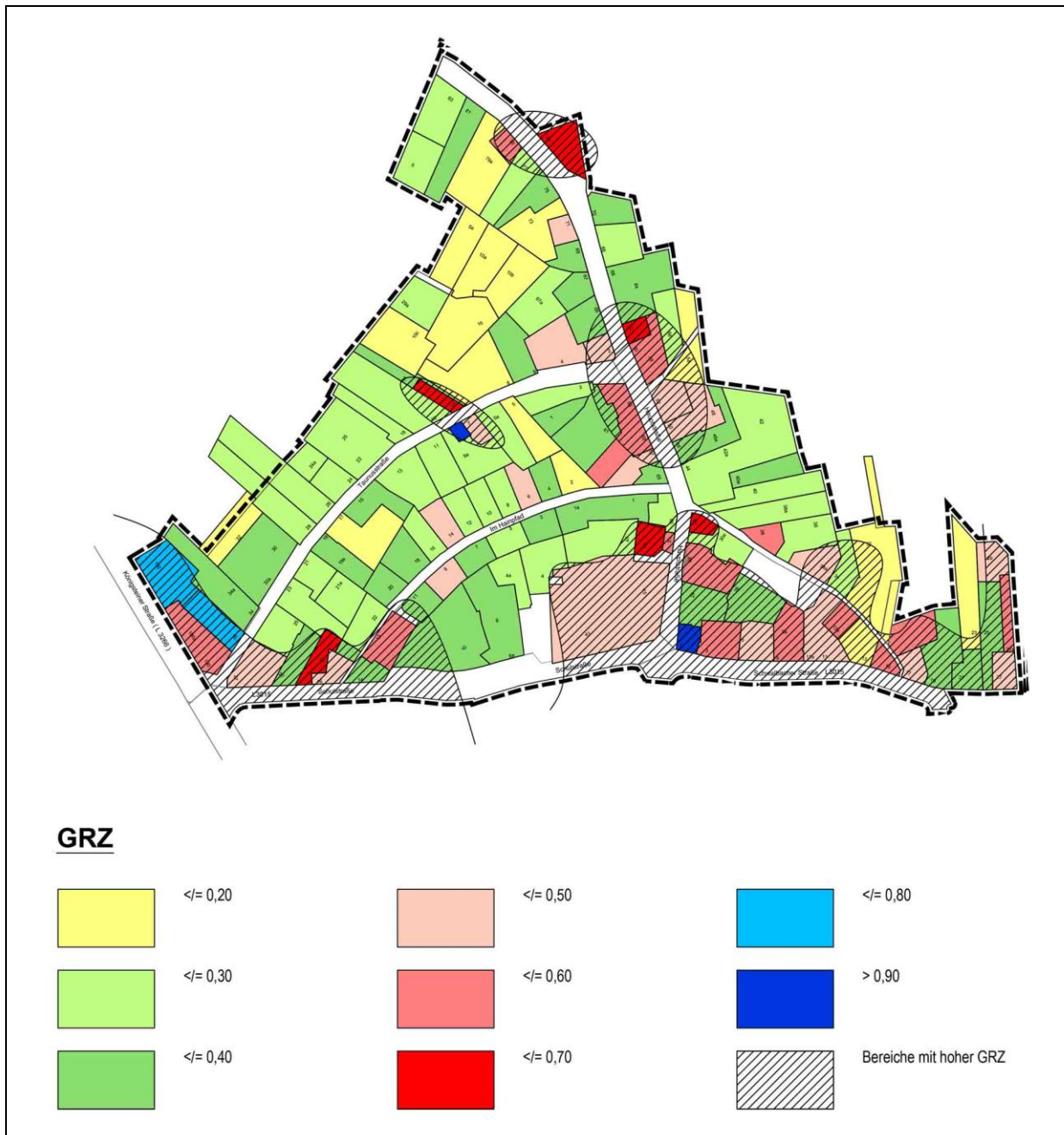


Abb. 11: Grundflächenzahl

Die Grundstücke mit hohen Grundflächenzahlen befinden sich entlang der Schwalbacher-, der Schul-, der Königsteiner und der Hauptstraße.

Im Sinne der BauNVO wohngebietsadäquate Ausnutzungszahlen mit einer GRZ bis zu 0,4 sind vermehrt im Bereich der Straße Im Hainpfad und in der Taunusstraße anzufinden.

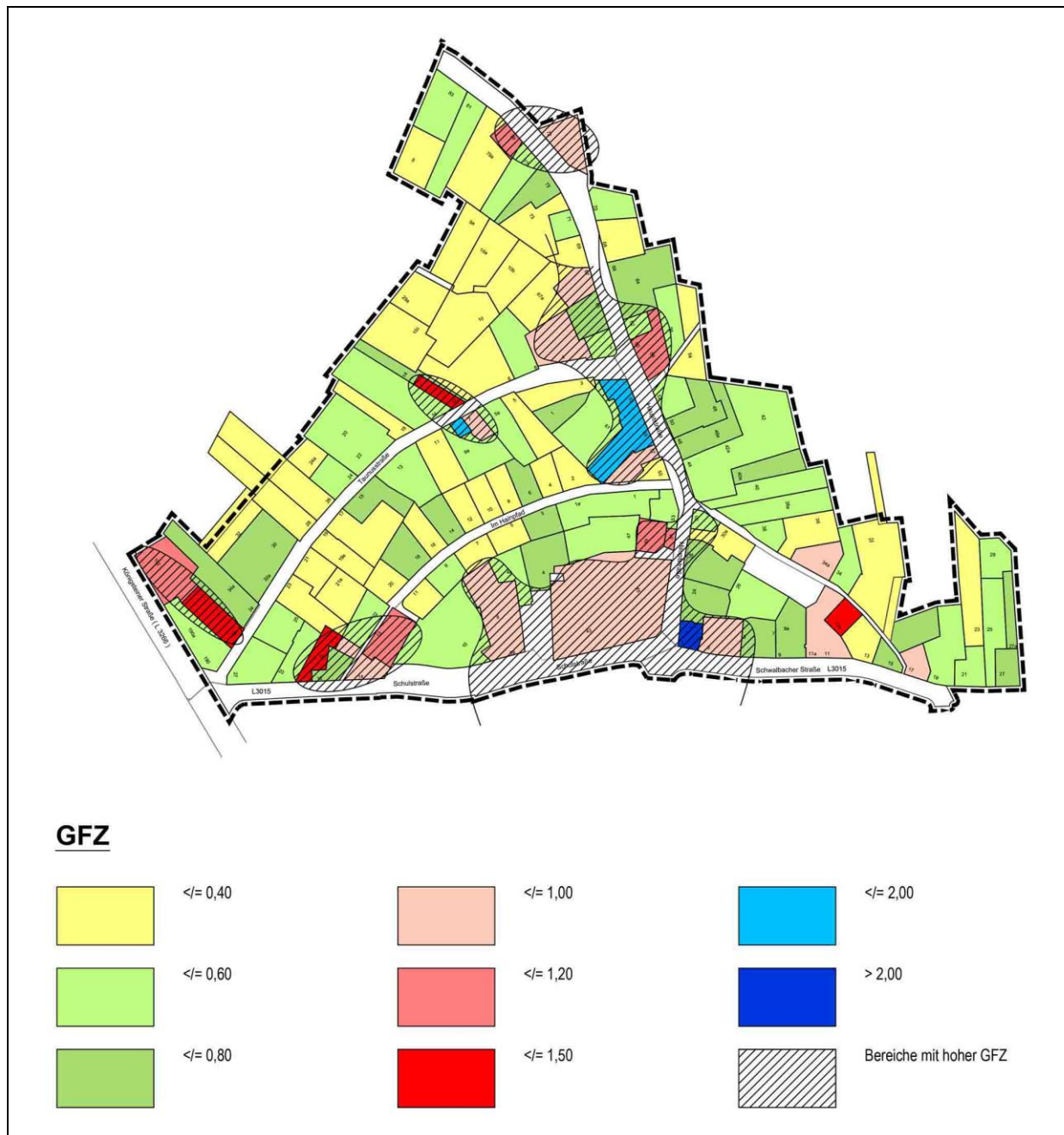


Abb. 12: Geschossflächenzahl

Die Verteilung der Geschossflächenzahlen im Plangebiet (Verhältnis Bruttogeschossfläche / Grundstücksfläche) entspricht in etwa der Verteilung der Grundflächenzahlen mit höhere Dichten entlang Schwalbacher-, der Schul-, der Königsteiner und der Hauptstraße. Die GFZ-Kennwerte betragen hier bis zu 1,0 bzw. 1,5. Besonders hohe Ausnutzungen sind in der Hauptstraße 59 und 63 (GFZ 1,63) sowie in der Schwalbacher Straße 1 (3,0) anzufinden.

In den anderen Bereichen sind nach BauNVO wohngebietsadäquate GFZ-Werte von maximal 0,8 vorzufinden.

5.3 Verkehr

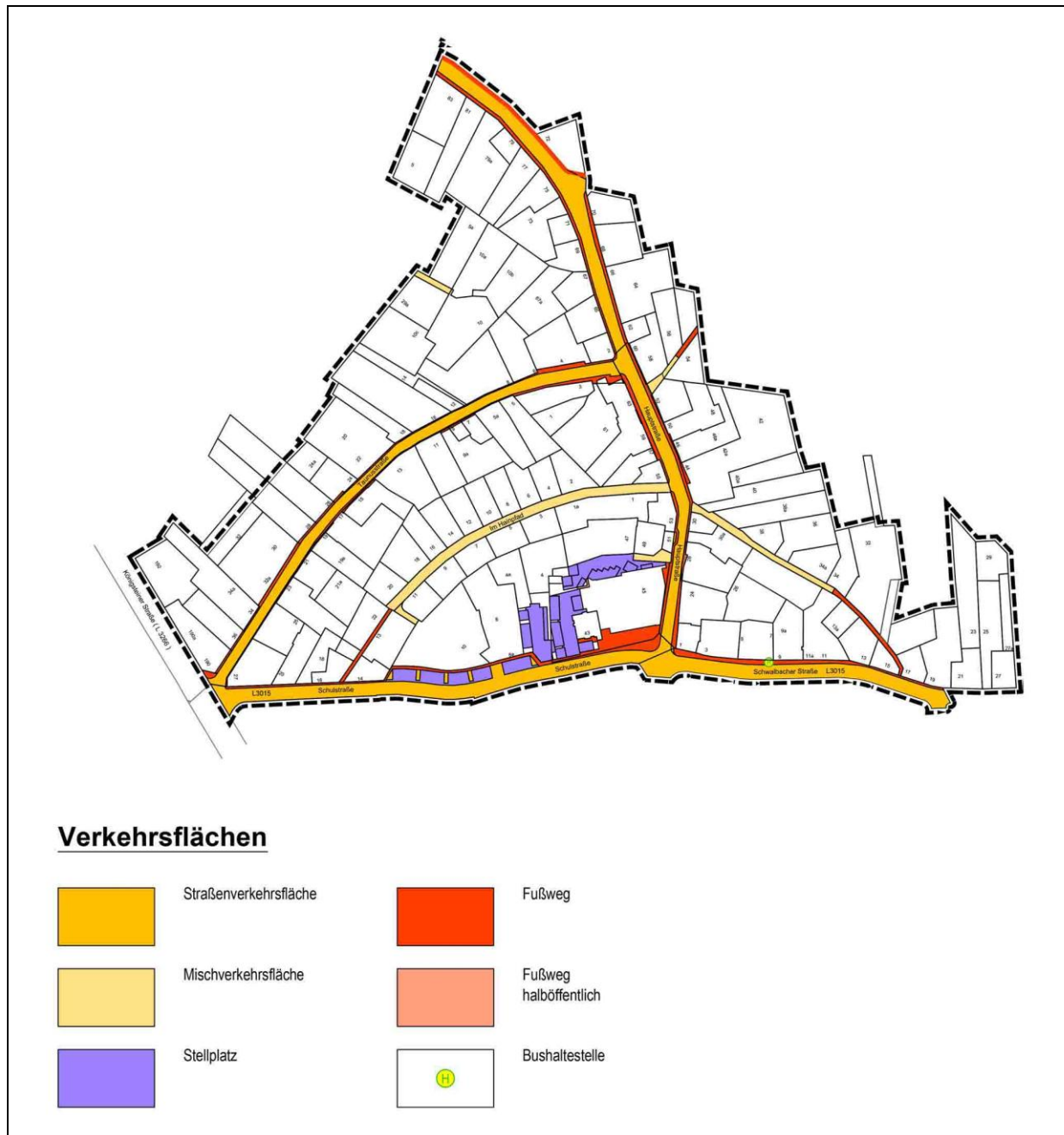


Abb. 13: Verkehr

Das Plangebiet wird von zwei Hauptverbindungsstraßen tangiert. Südlich verläuft die L 3015 (Schulstraße / Schwalbacher Straße), die in Richtung Schwalbach und Sulzbach führt. Im Südwesten verläuft die L 3266 (Königsteiner Straße), die in Richtung Frankfurt und in der Gegenrichtung nach Königstein führt.

Nach einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2012 ist die Königsteiner Straße am westlichen Ortsausgang mit ca. 6.740 KFZ / Tag und die Schwalbacher Straße mit 8.350 KFZ / Tag belastet, wobei es sich überwiegend um Ziel- und Quellverkehr handelt. Die Verkehrsbelastung

wirkt sich zum Teil negativ auf die Wohnqualität aus. Insbesondere an der Königsteiner Straße bestehen Tendenzen mit der Bebauung von der Straßenkante abzurücken.

Neben der Schwalbacher Straße und der Schulstraße bildet die nördliche Hauptstraße das „Erschließungsrückrat“ des Plangebietes. Von hieraus zweigen zwei Straßen ab. Die Taunusstraße führt in Richtung Südwesten bogenförmig zum Kreuzungsbereich Schulstraße / Königsteiner Straße. Mit einer Ausbaubreite von 6 bis 7 m ist diese im Hinblick auf die angrenzende Bebauung knapp bemessen. Bei der zweiten Straße, Im Hainpfad, handelt es sich hingegen um eine Stichstraße, die in einem Wendeschuh endet, bzw. in Form eines Fußweges zur Schulstraße geführt wird. Die Straße verfügt lediglich über eine Breite von ca. 5 m und kann zusätzlichen Verkehr nur sehr bedingt aufnehmen. Nördlich der Hauptstraße Nr. 30 führt in südöstliche Richtung ein als Mischverkehrsfläche, bis zu 4 m breit, ausgebauter Stichweg, der mehrere Gebäude erschließt. Im Bereich eines Spielplatzes weitet sich der Weg in einen kleinen Platzbereich auf und führt in der Folge als ca. 2 m breiter Fußweg zur Schwalbacher Straße. Weiterhin zweigen noch zwei zusätzliche Stichwege von der Hauptstraße ab. Dies sind aber nur kurz und übernehmen lediglich Erschließungsfunktionen für jeweils ein bzw. zwei Wohnhäuser. Der nördliche dieser Wege (in Höhe des Hauses Nr.52) führt im weiteren Verlauf dann als Fußweg zur Kronthaler Straße.

Die Königsteiner Straße ist breit ausgebaut. In den Kreuzungsbereichen sind separate Abbiegespuren abgegrenzt. Die Kreuzungen mit der Hauptstraße und der Schulstraße sind jeweils mit Signalanlagen ausgestattet.

Die im Plangebiet liegende Schwalbacher Straße, Schulstraße, Taunusstraße und Hauptstraße sind jeweils beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. Diese sind jedoch in der Taunusstraße und in der Hauptstraße zum Teil sehr schmal. Die Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Ausgewiesene Stellplätze befinden sich in der Schulstraße, fahrbahnbegleitend in der Schwalbacher Straße, Hauptstraße und der Taunusstraße. Stellplätze mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Charakter befinden sich zudem rund um das Bürgerhaus und dem angrenzenden Bankgebäude.

Auf den privaten Grundstücken wurden insgesamt ca. 360 Stellplätze kartiert, was bei 256 Wohneinheiten zu einem Stellplatzschlüssel von ca. 1,4 / WE führt. Grundsätzlich kann somit, korrespondierend zur Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus, eine ausreichende Versorgung angenommen werden.

In der Tat entstehen jedoch teilweise Engpässe, da zum einen der Bedarf des Gewerbes bei der Berechnung hier unberücksichtigt bleibt und zum anderen, eine größere Anzahl von Grundstücken über keine oder nur unzureichende Freiflächen für Stellplatzanlagen verfügt.

Insbesondere für die Nutzungen des Einzelhandels, der Dienstleistungsbetriebe und des Bürgerhauses sind insgesamt nicht genügend öffentliche Stellplätze vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich in der Schwalbacher Straße eine Bushaltestelle. Die Linien 253 und 805, mit Haltestellen in der Königsteiner Straße, verbinden Königstein mit dem Main-Taunus-Zentrum bzw. Frankfurt-Höchst. Die Linie 811, mit der Haltestelle in der Schwalbacher Straße, verbindet Königstein mit Schwalbach.



Foto 9:
Hauptstraße



Foto 10:
Stichstraße Hauptstraße



Foto 11:
Schwalbacher Straße



Foto 12:
Schulstraße



5.4 Grünordnung

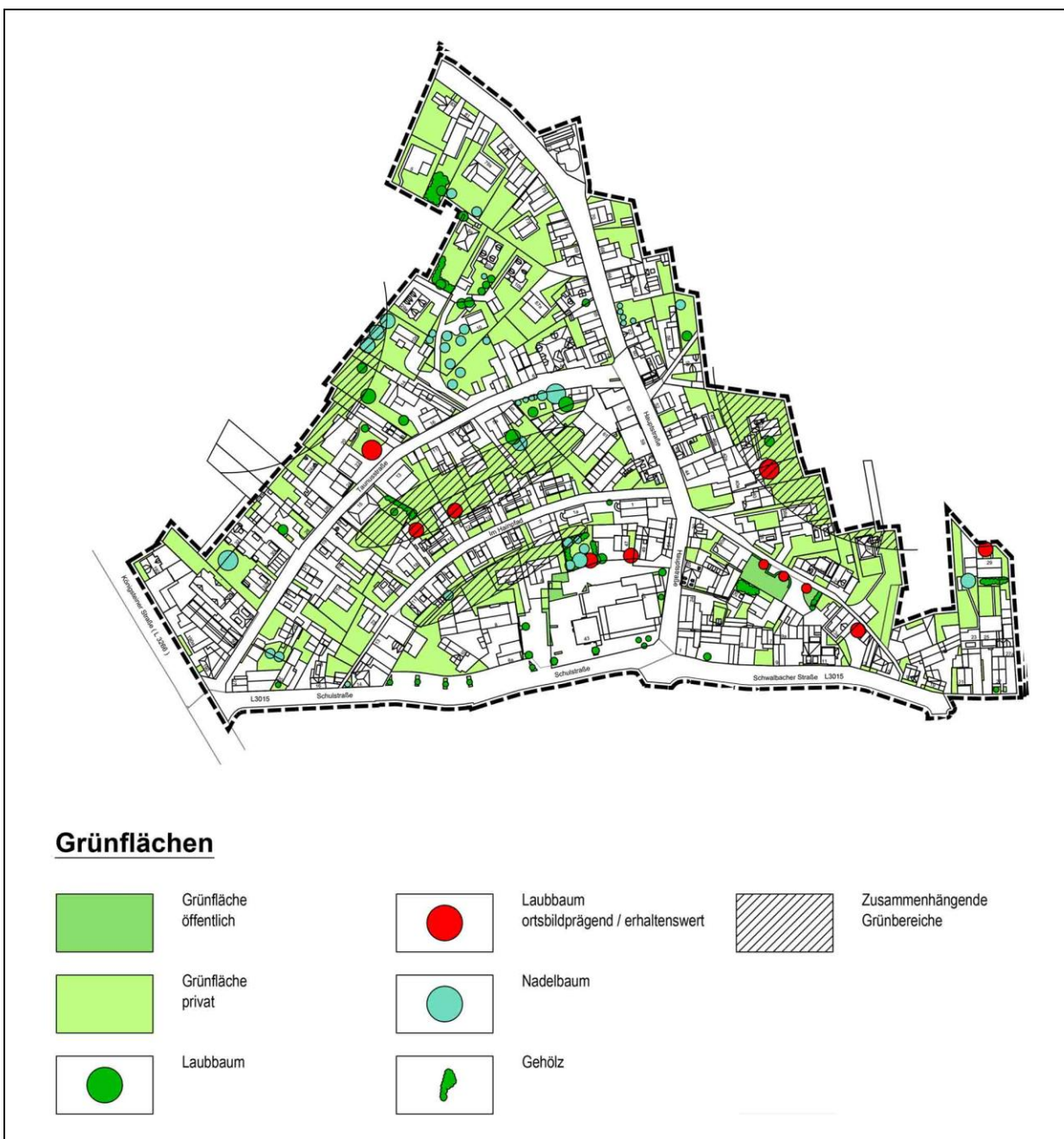


Abb. 14: Grünordnung

Das Bebauungsplangebiet weist strukturbedingt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Von den 7,25 ha sind lediglich 2,30 ha (= ca. 32%) unversiegelt.

Die öffentlichen Grünflächen (ca. 355 m²) beschränken sich auf einen Spielplatz. Verkehrsbegleitgrün ist kaum vorhanden. Bei den restlichen unversiegelten Freiflächen handelt es sich um privat genutzte, zum Teil sehr klein strukturierte Gartenflächen. Die Grünflächen haben eine hohe Bedeutung in Hinblick auf ihre Erholungsfunktion und auf das Mikroklima im Quartier.

	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	%
Geltungsbereich			72.506		100,0
Verkehrsflächen		11.823			15,5
Straßenverkehrsflächen	8.710				
Mischverkehrsflächen	1.600				
Parkplätze	278				
Fußwege	1.235				
Grünflächen		355			0,5
Spielplatz	355				
Fläche für Versorgungsanlagen		27			
Fläche für Versorgungsanlagen	27				
Nettobauland		60.301			84,0
Versiegelt	39.693				
Unversiegelt	20.608				
Versiegelt insgesamt				51.516	71,1

Straßenbäume sind mit Ausnahme entlang des Parkplatzes in der Schulstraße und der Platzaufweitung südöstlich des Spielplatzes nicht vorhanden. Neben den Bäumen im Bereich des Spielplatzes konnten noch einige ortsbildprägende Bäume auf den Privatgrundstücken kartiert werden.



Foto 15:
Begrünung Parkplatz



Foto 16:
Straßenbegrünung am Spielplatz

Eine Sicherstellung des Erhalts der Bäume erfolgte über die „Satzung über die einstweilige Sicherstellung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Bad Soden am Taunus“ welche am 12.12.2015 durch die in Kraft getretene Baumschutzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus abgelöst wurde. Zusätzlich ist im Bebauungsplan eine Darstellung der erhaltenswerten Bäume geboten.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Mischwasserkanäle. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung nicht möglich. Die Einführung eines Trennsystems ist aufgrund der Entfernung zu Vorflutern und der zu erwartenden hohen Baukosten in naher Zukunft nicht möglich.

Innerhalb der Straßen liegen weiterhin Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die bei Bauvorhaben problemlos angeschlossen werden kann.

Außer der Fläche für eine Trafostation zwischen Schulstraße 4 und Hauptstraße 45 befinden sich keine separaten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen in dem Gebiet.

Im Ortskern befinden sich auf verschiedenen Gebäuden Mobilfunkanlagen, die das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Im Bebauungsplan sollen Regelungen getroffen werden, die die Errichtung von Mobilfunkanlagen steuern und somit eine weitere Beeinträchtigung verhindern sollen.

5.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III und III B der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Der Bereich östlich der Hauptstraße liegt zudem innerhalb eines quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Zone D.

5.7 Bodenschutz

Gemäß Angaben aus dem Bodenviwer Hessen liegt für den Geltungsbereich keine Bewertung für den Boden vor. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits anthropogen geprägt. Ungestörter Boden kommt, wenn überhaupt, nur minimal vor. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung ist mit keinen größeren zusätzlichen Eingriffen in den Boden zu rechnen.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

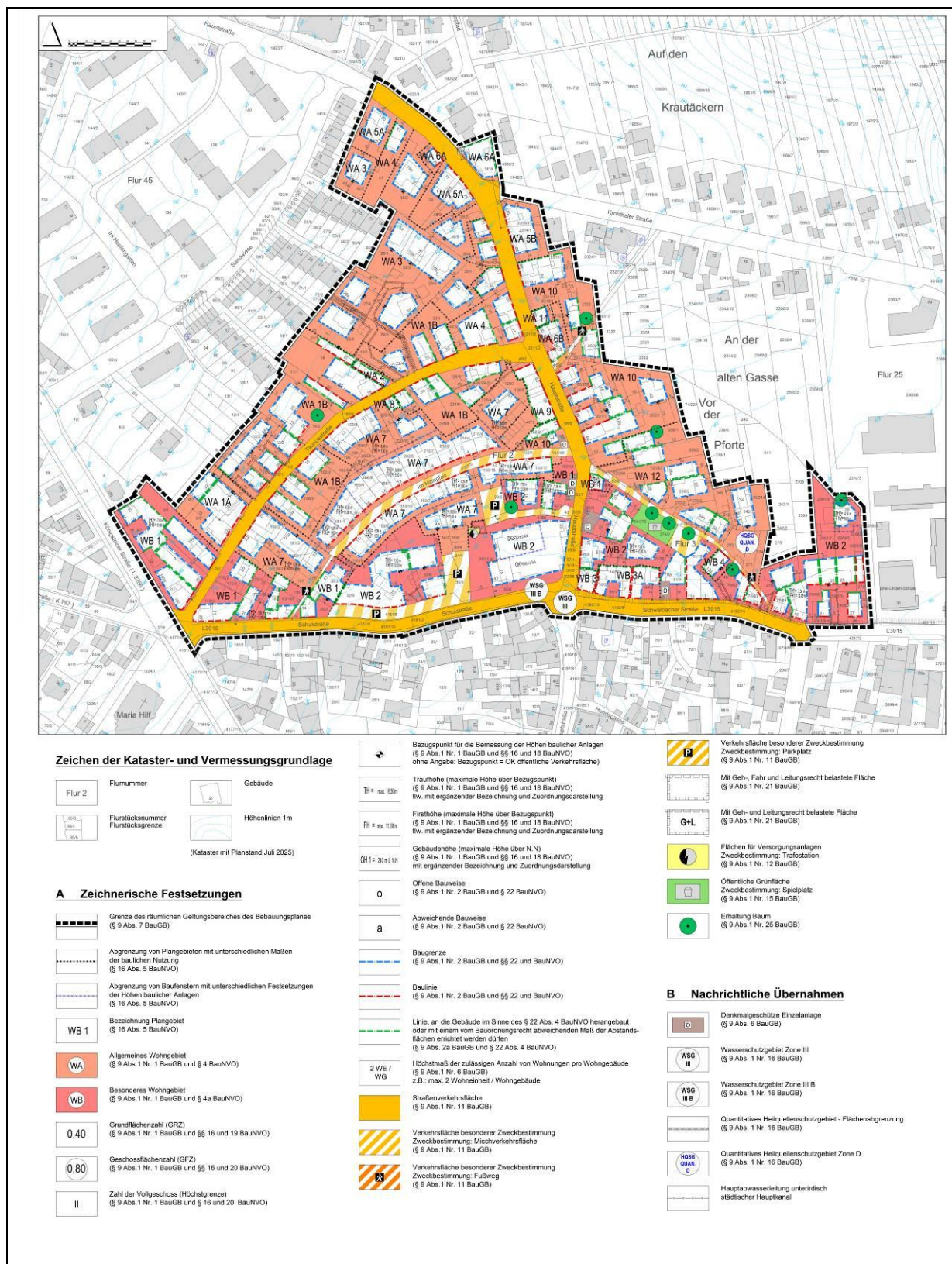


Abb. 15: Rechtsplan Baugebiet

6.1 Übergeordnete Planungsziele

Ein primäres Planungsziel ist die Bewahrung der historischen Baustruktur mit ihrem zum Teil dörflichen, bzw. kleinstädtischen Erscheinungsbild. Sofern noch vorhanden, soll die aktuelle Nutzungsstruktur mit dem engen Miteinander von Wohnen und Gewerbe weitmöglich erhalten bleiben. In wenig oder nicht genutzten Gebäuden, wie z.B. Scheunen ehemaliger landwirtschaftlicher Höfe sollen neue Nutzungen untergebracht werden können. Im Fall von abgängigen, z.B. baufälligen Gebäuden ist es Ziel, Ersatzbauten zu ermöglichen. Diese sollen einerseits modernen Wohnansprüchen, z.B. Barrierefreiheit und Wohnraumbedarf, genügen. Andererseits sollen sie sich in die historische Baustruktur einfügen. Insbesondere sind bauliche Fehlentwicklungen, wie z.B. in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgt, künftig zu vermeiden.

Bezüglich der Verkehrsflächen steht deren Sicherung im Fokus der Bauleitplanung. Wünschenswert wäre die Fortführung der Neugestaltung in der Hauptstraße sowie verschiedene Gestaltungsverbesserungen in anderen Wohnstraßen. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine verbindlichen Festsetzungen treffen.

Die Grünflächen betreffend ist die Erhaltung wertvoller Grünstrukturen, insbesondere im Bereich der privaten Baugrundstücke. Weiterhin sollen ortsbildprägende Bäume, auch auf Privatflächen, zur Erhaltung des Ortsbildes sowie der Erholungs- und Klimafunktion beitragen.

6.2 Bebauung

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

6.2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im mittleren und nördlichen Plangebiet herrscht neben wenigen gewerblichen Nutzungen, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, die Wohnnutzung vor. Das Gebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der steilen Topografie und Platzansprüche von den zulässigen Nutzungen, auch als Ausnahme, ausgeschlossen.

Rechtliche Festsetzungen:

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie 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.*

6.2.1.2 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Für den südlichen Bereich insbesondere Schwalbacher Straße und Schulstraße sowie der im Gebiet liegende südliche Abschnitt der Hauptstraße mit seinen Mischnutzungen kommt eine Ausweisung als Mischgebiet in Betracht. Aufgrund des hohen Wohnanteils und des höheren Immissionsschutzbedürfnisses zur Nachtzeit sowie der teilweise hohen Ausnutzungen wird jedoch eine Ausweisung als besonderes Wohngebiet präferiert.

Die Versorgung des Gebietes mit Mobilfunkanlagen kann über angrenzende Nachbargebiete gesichert werden. Zum Schutz des historischen Ortsbildes werden Mobilfunkanlagen in Form selbständiger Hauptanlagen ausgeschlossen. Von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gehen in der Regel geringere Beeinträchtigungen des Ortsbildes aus. Dennoch sind die heutigen Anlagen oft bis zu 5 m hoch und verfügen über kastenförmige, voluminöse Anlagenteile, die das historische Ortsbild mit denkmalgeschützten Gebäuden stark beeinträchtigen können. Für die Zukunft kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch Anlagen in ortsbildverträglichen Dimensionen hergestellt werden können. Insofern werden Mobilfunkanlagen ausnahmsweise als Nebenanlage zugelassen, wenn der Mastdurchmesser und die Höhe einer Hausfernsehanenne entsprechen (s. hierzu auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Aufgrund des hohen Wohnanteils bzw. zur Vermeidung von Störungen des Wohnens werden Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zugelassen. Für solche Betriebe bestehen in Bad Soden am Taunus an anderen Standorten Angebote.

Tankstellen werden ebenfalls (auch als Ausnahme) nicht zugelassen. Neben der Erhaltung des historischen Ortsbildes ist hierfür die ungünstige Lage- und Grundstücksstruktur maßgebend.

Im Plangebiet befindet sich ein Bürgerhaus mit Räumlichkeiten der Stadtverwaltung. Es ist beabsichtigt die Verwaltung auszulagern und die Flächen für Büros und Praxen zu nutzen. Auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird daher verzichtet.

Rechtliche Festsetzungen:

Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Mobilfunkanlagen als Hauptanlage.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, wenn diese die Gestaltungsvorgaben der diesem Bebauungsplan zugeordneten bauordnungsrechtlichen 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.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

In der Bestandsanalyse wurde deutlich, dass überwiegend zweigeschossige Bauweisen vorkommen. Höhere, höhergeschossige Gebäude befinden sich als Ausnahme in der Haupt- der Schul- und der Schwalbacher Straße. In Bereichen, in denen bei einer Neubebauung in zweigeschossiger Bauweise eine gleichhohe GFZ sichergestellt werden, wird wie in den anderen Gebieten eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In Bereichen, in denen dies nicht möglich (Hauptstraße 59 und 63) ist, wird ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss zugelassen. Eine weitere Besonderheit ist das Anwesen Schwalbacher Straße 1. Aufgrund der besonderen Lage im Kreuzungspunkt der Hauptstraße mit der Schwalbacher Straße bzw. der Schulstraße übernimmt das Gebäude die Funktion als Fixierpunkt (oder auch die Art städtebaulichen Dominante) innerhalb der Sichtachsen der Straßen. Hier ist die Festsetzung einer höheren Geschosszahl mit drei Vollgeschossen städtebaulich begründbar. Auf eine Festsetzung der vorhandenen 4-Geschossigkeit der Schwalbacher Straße 1 wird ver-

zichtet, um den städtebaulichen Rahmen nicht zu sprengen und die Geschossigkeit der gegenüberliegenden Straßenseite der Schwalbacher Straße (Bebauungsplan Nr. 8 „Untere Hauptstraße“) aufzunehmen. Im Norden hingegen, in den Bereichen mit den Bebauungen in zweiter Baureihe und offener Bauweise, verfügen die Gebäude meist über eine eingeschossige Ansicht zur Straßenseite und talseitig meist über eine zweigeschossige Ansicht. Diese Baustruktur fügt sich verträglich in die Umgebung ein und soll mit einer zwei Geschossigkeit erhalten bleiben, wobei sich die Höhe über den talseitig festgesetzten Bezugspunkt definiert.

Grundsätzlich orientieren sich die Festlegungen zur GRZ und GFZ sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse an der Bestandssituation. Innerhalb der verdichteten Bereiche sind GRZ Werte teilweise bis zu 1,0 und GFZ-Werte bis zu 3,0 zugelassen. In den anderen, zweigeschossigen Bereichen sind dann überwiegend GRZ Werte von 0,3 bis 0,4 und GFZ-Werte von 0,6 bis 0,8 zulässig.

Die Festsetzung der GFZ erfolgte ohne Berücksichtigung etwaiger Wohn- und Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschossen), d.h. die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschoss) sind bei der Ermittlung der GFZ nicht mitzurechnen. Im Hinblick auf die beengten Parkraumverhältnisse kann es zur Erhaltung der Baustruktur erforderlich werden, Garagen innerhalb der Gebäude sowie Tiefgaragen anzuordnen. Zur Förderung solcher Anlagen wird nach § 21a, Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen für Garagen in den Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet denkmalgeschützte Einzelgebäude. Gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden denkmalrechtlichen Genehmigungen. Dies bedeutet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude. Dies kann zur Folge haben, dass im Einzelfall die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen und Geschossezahlen nicht ausgeschöpft werden können.

Rechtliche Festsetzungen:

GRZ und GFZ

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben Flächen für Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Denkmalschutz

In den Plangebieten 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 Verlangen der

Unteren Denkmalschutzbehörde nur geringere Ausnutzungen zulässig sein. (vgl. Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)

	Geschosszahl	GRZ	GFZ
WA 1A	II	0,40	0,80
WA 1B	II	0,40	0,80
WA 2	II	0,70	1,40
WA 3	II	0,30	0,60
WA 4	II	0,50	1,00
WA 5A	II	0,35	0,70
WA 5B	II	0,35	0,70
WA 6A	II	0,60	1,20
WA 6B	II	0,60	1,20
WA 7	II	0,40	0,80
WA 8	II	0,90	1,80
WA 9	II+D	0,60	1,70
WA 10	II	0,45	0,90
WA 11	II	0,70	1,40
WA 12	II	0,45	0,90
WB 1	II	0,70	1,40
WB 2	II	0,50	1,00
WB 3	III	1,00	3,00
WB 3a	III	0,8	1,9
WB 4	I+D	0,60	1,20

Abb. 16: Tabelle Festsetzungen Geschosszahl, GRZ, GFZ

6.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung der baulichen Höhen leitet sich überwiegend von der Bestandssituation ab. In den Baugebieten, in denen geneigte Dächer festgesetzt sind, werden maximale Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Als Bemessungsbezugspunkt (1) ist im Allgemeinen die angrenzende Straßenverkehrsfläche heranzuziehen. Für abseitsliegende Baufenster sind separate Bezugspunkte (2) im Bebauungsplan festgelegt.

Zur Ermittlung der Höhen wird im Regelfall von einer Geschosshöhe von 2,9 m ausgegangen. Im Bereich der Besonderen Wohngebiete, entlang der Königsteiner Straße, Schulstraße und Schwalbacher Straße, wird für die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung eine Erdgeschosseshöhe von 3,2 m angenommen. Entlang der topographisch ansteigenden Straßen, Schulstraße, Hauptstraße und Schwalbacher Straße wird im Rechenansatz je nach Steigung ein Sockel von 0,3 m bis zu 1,0 m veranschlagt. Da die Straßen: Taunusstraße und der Stichweg der Hauptstraße in etwa den Höhenlinien folgen, wird im Rechenansatz keine Sockelhöhe angenommen. Der Charakter der Siedlungshäuser Im Hainpfad wird durch eine Sockelhöhe von 0,5 m aufgenommen sowie durch die Erhaltung der Trauf- und Firsthöhen

(TH 2 und FH 2), dadurch wird festgesetzt, dass im Bereich der vorhandenen Siedlungshäuser ein 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

In der Regel verfügt der angedachte Drempel über eine Höhe bis zu 0,5 m, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss vorgesehen ist bis zu 1,2 m. Die Dachhöhe ohne Drempel beträgt in der Regel 4,5 m (45° Dachneigung bei 9 m Bautiefe). So werden je nach Geschossigkeit in der Regel Traufhöhen zwischen 4,5 m und 7,5 m sowie Firsthöhen zwischen 9,0 m und 12,0 m festgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Gebäudekomplex Schwalbacher Straße 1 mit einer Traufhöhe von 9,5 m und einer Firsthöhe bis zu 14,0 m.

Für das Bürgerhaus mit angrenzendem Bankgebäude (Hauptstraße 43 und 45) wurde aufgrund des speziellen Bestandsbefundes von den zuvor beschriebenen Grundsätzen abgewichen und eine Festsetzung der Gebäudehöhe über NN festgelegt.

Bezüglich der denkmalgeschützten Gebäude gilt gleiches wie beim Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund denkmalpflegerischer Betrachtung können die Denkmalschutzbehörden auch abweichende zulässige Höhen der baulichen Anlagen bestimmen.

Plangebiet	Bezugspunkt		Höhen											Dachneigung
	1 (Straße)	2 (Gelände)	Sockel	Geschoss 1	Geschoss 2	Geschoss 3	Geschoss 4	Drempel	Traufhöhe errechnet	Dach (o.D.)	Firsthöhe errechnet	Traufhöhe festgesetzt	Firsthöhe festgesetzt	
WB 1	x	x	1,0	3,2	2,9			0,5	7,6	4,5	12,1	7,5	12,0	30°-55°
WB 2	x	x	1,0	3,2	2,9			0,5	7,6	4,5	12,1	7,5	12,0	30°-55°
WB 2 (I+D)		x	0,0	3,2				1,2	4,4	4,5	8,9	4,5	9,0	30°-55°
WB 2				Höhenfestsetzung Gebäude über N.N.								GH= 243 m		0°-5°
WB 3a (II+D)	x	x	0,0	3,2	2,9			1,2	7,3	4,5	11,8	7,5	12,0	30°-55°
WB 3	x		0,0	3,2	2,9	2,9		0,5	9,5	4,5	14,0	9,5	14,0	30°-55°
WB 4 (I+D)		x	0,0	3,2				1,2	4,4	4,5	8,9	4,5	9,0	30°-55°
WA 1A	x	x	0,0	2,9	2,9			0,5	6,3	4,5	10,8	6,5	11,0	30°-55°
WA 1B	x	x	0,0	2,9	2,9			0,5	6,3	4,5	10,8	6,5	11,0	30°-55°
WA 2	x		0,0	2,9	2,9			0,5	6,3	4,5	10,8	6,5	11,0	30°-55°
WA 3		x	0,5	2,9	2,9			0,5	6,8	4,5	11,3	7,0	11,5	30°-55°
WA 4	x		0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	4,5	11,1	7,0	11,5	30°-55°
WA 5A	x		0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	4,5	11,1	7,0	11,5	30°-55°
WA 5B	x		0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	4,5	11,1	7,0	11,5	30°-55°
WA 6A	x		0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	4,5	11,1	7,0	11,5	30°-55°
WA 6B	x		0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	4,5	11,1	7,0	11,5	30°-55°
WA 7	x	x	0,0	2,9	2,9			0,5	6,3	4,5	10,8	6,5	11,0	30°-55°
WA 7 (I+D)	x		0,5	2,9				1,2	4,6	4,5	9,1	5,0	9,5	30°-55°
WA 8	x		0,0	2,9	2,9			0,5	6,3	4,5	10,8	6,5	11,0	30°-55°
WA 9 (II+D)	x		0,3	2,9	2,9			1,2	7,3	4,5	11,8	7,5	12,0	30°-55°
WA 10	x	x	0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	4,5	11,1	7,0	11,5	30°-55°
WA 11	x		0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	4,5	11,1	7,0	11,5	30°-55°
WA 12	x	x	0,0	2,9	2,9			0,5	6,3	4,5	10,8	6,5	11,0	30°-55°

Abb. 17: Tabelle Ermittlung und Festsetzung der baulichen Höhen

Rechtliche Festsetzungen:

Bezugspunkt 1

Der untere Bezugspunkt 1 zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der sich in der Ansicht ergebende Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefst liegende Höhenpunkt der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt jeweils der tiefste Schnittpunkt der Fassaden mit den Verkehrsflächen zu wählen.

Bezugspunkt 2

Bei von öffentlichen Straßen abseitsgelegenen Gebäuden ist der im Plan, dem jeweiligen Baufenster, 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 N.N

Abgrabungen

Bei der Ermittlung von First-/Gebäude- und Traufhöhen bleiben Abgrabungen für Zugänge, Zufahrten und Garagenanbauten bis zu einer gesamten maximalen Abgrabungslänge von 6,0 m entlang der maßgebenden Fassade unberücksichtigt. Die Breite der Ausgrabungen darf sich zur Straße hin nicht über das maximal zulässige Maß von 6,0 m erweitern.

Denkmalschutz

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

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

Innerhalb der Besonderen Wohngebiete sind ausnahmslos abweichende Bauweisen mit ein-, zwei- oder dreiseitigen Grenzbebauungen anzutreffen. Die Allgemeinen Wohngebiete sind sowohl von offenen, wie auch abweichenden Bauweisen geprägt. Die Bauweise spiegelt die historische Baustruktur, die zum Teil von Hofreiten geprägt ist, wider.

Eine lediglich verbale Definition der zulässigen Bauweise mit Darstellung großer, grundstücksübergreifender Baufenster wäre im Hinblick auf die gewünschte Erhaltung der Baustruktur nicht zielführend. Aus diesem Grund werden eng zugeschnittene Baufenster, kombi-

niert mit Baugrenzen, Baulinien sowie (grünen) Linien, an die im Sinne des § 23 Abs. 4 BauNVO herangebaut werden darf, aber nicht zwingend muss, festgesetzt. Die dargestellten Linien sind daher ein Instrument die abweichende Bauweise grundstücksbezogen, konkret und hinreichend, zu definieren.

Nach der BauNVO dürfen Baugrenzen (Darstellung blau) nicht überschritten werden. An Baulinien (Darstellung rot) ist zwingend anzubauen.

Entlang der grünen Linien ist eine Grenzbebauung ohne Zustimmung des Nachbarn oder alternativ eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen nach der HBO zulässig. Ausnahmsweise werden hier darüber hinaus, nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, auch andere Abstandsflächen zugelassen, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt.

Diese Festsetzungsart ermöglicht einen flexiblen Umgang, die einerseits der historischen Baustruktur gerecht wird, zum anderen aber auch modernen Anforderungen an Wohnen entsprechen kann (siehe hierzu nachstehendes Beispiel).

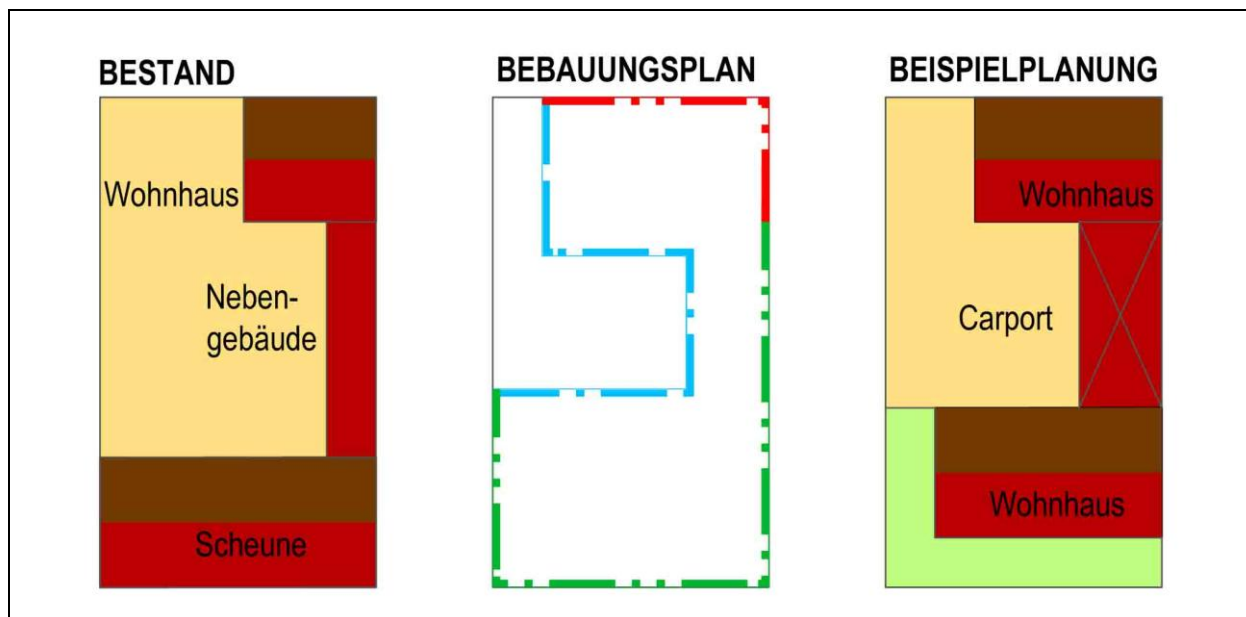


Abb. 18: Beispielplanung für eine Ersatzbebauung einer Hofreite

In verschiedenen Plangebieten (WA 3, WA 5, WA 7, WA 11) liegen offene Bauweisen vor, die im Bebauungsplan auch als Planungsziel festgesetzt werden.

Bezüglich des Denkmalschutzes gelten analog zu den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung Einschränkungen, die im Einzelfall nicht zur vollen Ausnutzung des Bau-fensters führen können.

Rechtliche Festsetzungen:

Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen definiert.

Offene Bauweise

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

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Bebauungen innerhalb der durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) und Baulinien (rote Darstellung) vorgegebenen Baufenster zulässig.

Entlang der grün dargestellten Linien darf im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangebaut werden. Sofern von der Grenzbebauung abgesehen wird, sind Gebäude mit einem Grenzabstand nach § 6 HBO zu errichten. Ausnahmsweise kann entlang der grün dargestellten Linien von der Einhaltung der Grenzabstände abgewichen werden, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt. In diesen Fall wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass sofern aus Gründen des Brandschutzes nichts entgegensteht, die nach der HBO zulässigen Abstände entsprechend des historischen Bestandes unterschritten werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 zulässig.

Denkmalschutz

An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde Neu-, An- und Umbauten in Abweichung der dargestellten überbaubaren Flächen zulässig sein. (vgl. Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)

6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die vorhandenen Nebengebäude sind überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen gesichert. Garagen und Carports werden darüber hinaus im seitlichen Grenzabstand zugelassen. Oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

6.2.5 Bauliche Dichte

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nach der Zielvorgabe der Regionalplanung sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten / ha Bruttobauland berücksichtigt werden. Im „*ländlichen Siedlungstyp*“ betragen die Werte 25 bis maximal 40 Wohneinheiten, in einer „*verstäderten Besiedlung und ihrer Umgebung*“ betragen die Werte 35 bis maximal 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. „*Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte*“ betragen die Werte 45 bis maximal 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Ausnahmetatbestände vor:

„Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, Ausnahmen sind insbesondere begründet

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart des Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

(Auszug RPS 2010, Ziel Z.3.4 1-9)

Die Stadt Bad Soden am Taunus, bestehend aus den drei Stadtteilen Bad Soden (Kernstadt), Neuenhain sowie Altenhain, kann aufgrund der Lage im Vordertaunus in der Nähe der Stadt Frankfurt nicht dem ländlichen Raum zugeordnet werden. Aufgrund der fehlenden Nähe zur S-Bahn, die im Stadtteil Bad Soden (Kernstadt) endet, kommt für den Stadtteil Neuenhain nur eine Einordnung in den verstäderten Siedlungstyp in Betracht.

In dem Verwaltungsgerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshof vom 10.03.2014 (4C 448/12.N) wurde festgestellt, dass die vorgegebenen Dichtewerte als Ziel der Regionalplanung in Form verbindlicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan abzusichern sind. In einem Verwaltungsgerichtsurteil vom 29.06.2016 (4C 1440/14.N) korrigiert sich der Hessische Verwaltungsgerichtshof dahingehend, dass die Vorgaben zur baulichen Mindestdichte nur Grundsatz und nicht Ziel des Regionalen Flächennutzungsplanes sind und somit nicht in Form rechtsverbindlicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan aufzunehmen sind. Eine Erläuterung in der Begründung des Bebauungsplanes ist demnach ausreichend. Eine weitere Änderung der Rechtsprechung erfolgt mit dem Urteil vom 13.10.2016 (4C 062/15.N). Hierin wird ausgeführt, dass Bebauungspläne, in denen Bestandsgebiete überplant werden, nicht von den Vorgaben des Zieles Z3.4.1-9 des Regionalplanes betroffen sind.

Im Plangebiet befinden sich 256 Wohneinheiten. Bezogen auf das Bruttobauland von ca. 7,25 ha ergibt sich somit eine Wohndichte von 35 WE / ha Bruttobauland (siehe auch Kapitel 5.2.3) sodass sich im Hinblick auf die regionalplanerischen Zielvorstellungen ein theoretisches Verdichtungspotenzial ermittelt.

Demgegenüber stehen jedoch, die teilweise sehr beengten Straßenverhältnisse, die keine erhebliche Nachverdichtung mehr zulassen. Insofern ist es sinnvoll die Zahl der Wohneinheiten in diesen Bereichen zu begrenzen. Betroffen hiervon sind die Baugrundstücke entlang der Taunusstraße und die in zweiter Baureihe liegende Bebauung im nördlichen Plangebiet, der Straße Im Hainpfad sowie die von der Hauptstraße in Richtung Spielplatz abzweigende Stichstraße. In diesen Bereichen sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (z.B. eine Familienwohnung mit Einliegerwohnung) zulässig.

Im Bereich der nordwestlichen, leicht erweiterten Taunusstraße mit dem Bezug zum Kreuzungsbereich der Königsteiner Straße, dem Kreuzungsbereich Taunusstraße / Hauptstraße, dem Kreuzungsbereich Hauptstraße / Kronthaler Straße sowie entlang der etwas breiteren Hauptstraße auf der nordwestlichen Seite sind pro Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten städtebaulich vertretbar. Zum Teil befinden sich auf den größeren Grundstücken mehr als 4 Wohneinheiten. Diese Grundstücke sind im Allgemeinen aber mit zwei Wohngebäuden bebaubar, sodass es hier nicht zu einer Reduzierung der Wohneinheiten führen muss.

Die Festsetzung östlich der Hauptstraße ist auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt, da zum Teil Bebauungen in der 2. Reihe erfolgen und die Anzahl der Wohneinheiten sich auf die Wohngebäudeanzahl bezieht, ergibt sich zur westlichen Hauptstraße die gleiche Obergrenze an Wohneinheiten.

	Wohneinheiten / Gebäude
WA 1A	4 WE / Wohngebäude
WA 1B	2 WE / Wohngebäude
WA 2	2 WE / Wohngebäude
WA 3	2 WE / Wohngebäude
WA 4	4 WE / Wohngebäude
WA 5A	4 WE / Wohngebäude
WA 5B	2 WE / Wohngebäude
WA 6A	4 WE / Wohngebäude
WA 6B	2 WE / Wohngebäude
WA 7	2 WE / Wohngebäude
WA 8	2 WE / Wohngebäude
WA 9	4 WE / Wohngebäude
WA 10	2 WE / Wohngebäude
WA 11	2 WE / Wohngebäude
WA 12	2 WE / Wohngebäude

Abb. 19: Tabelle Festsetzungen Wohneinheiten

Gewisse Nachverdichtungspotenziale bezüglich der zulässigen Wohneinheiten bestehen im Süden, im Bereich der Besonderen Wohngebiet. Hier wird auf eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten verzichtet.

Rechtliche Festsetzungen:

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete WA 1A bis WA 12 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgelegt

6.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden adäquat zum Bestand als Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf eine Festsetzung von Fahrbahnspuren, einzelne Stellplätze oder Gehwegbereiche innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, so dass Umgestaltungsmaßnahmen, wie z.B. auch für Radwege, zulässig sind.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend ihrer Nutzung als Mischverkehrsflächen / verkehrsberuhigter Bereich oder Fußwege festgesetzt.

Für die Vitalität des Ortskerns, insbesondere für die Versorgungsfunktion des Einzelhandels und der Dienstleistungen und der öffentlichen Nutzungen im Bürgerhaus ist es von Bedeutung, das vorhandene Angebot an öffentlichen Stellplätzen zu sichern und auszubauen. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher oberhalb des Bürgerhauses Hauptstraße 45 auf Teilen des Flurstückes 38/3, Flur 2 (Hauptstraße 47) einen öffentlichen Parkplatz, für ca. 8 Stellplätze, planungsrechtlich für die Zukunft zu sichern. Die Fläche von ca. 230 m² ist als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Die ca. 4 m breite Zufahrt erfolgt über Teile des Flurstückes 4186 und 36/11 und ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich angelegt.

Die vorhandene Wohnbebauung auf dem Grundstück soll erhalten bleiben.

Rechtliche Festsetzungen:

Straßen mit Gehwegen

Straßenverkehrsfläche

Mischverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich

Fußwege

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung Fußweg

Parkplatz

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung Parkplatz

6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Verschiedene Baugrundstücke können nur über andere erschlossen werden. Eine vertiefende Überprüfung ergab, dass es rechtlich geboten ist, im Bebauungsplan Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten darzustellen, um auf öffentlich-rechtlicher Seite die Erschließung zu sichern. Inwieweit auf privatrechtlicher Ebene die Grunddienstbarkeiten gesichert werden, ist hierbei nicht von Bedeutung.

Betroffen hiervon sind die Flurstücke der Anwesen:

Taunusstraße	1, 10, 10a-c, 14, 21a, 24a, 26, 28, 32,
Hauptstraße	40a, 45, 47, 59, 67a,
Im Hainpfad	13,
Schulstraße	10,
Schwalbacher Straße	13a, 15 und 23.

Für den städtischen Hauptkanal sind im Bebauungsplan Flächen mit Geh- und Leitungsrecht auszuweisen.

Betroffen hiervon sind die Flurstücke der Anwesen:

Sandwiese	29a
Taunusstraße	8, 10 und 10c

Rechtliche Festsetzungen:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger

Taunusstraße	1, 10, 10a-c, 14, 21a, 24a, 26, 28, 32,
Hauptstraße	40a, 47, 59, 67a,
Im Hainpfad	13,
Schulstraße	10,
Schwalbacher Straße	13a, 15 und 23

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers

Hauptstraße	45
-------------	----

Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Soden am Taunus

Sandwiese 29a

Taunusstraße 8, 10 und 10c

6.5 Grünordnung und Landschaft

6.5.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der vorhandene Spielplatz ist als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die wenigen verkehrsbegleitenden öffentlichen Grünflächen werden aufgrund der gewünschten Flexibilität möglicher künftiger Straßenumgestaltungen nicht festgesetzt.

Rechtliche Festsetzungen:

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

6.5.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Stadt Bad Soden am Taunus verfügt über eine Baumschutzsatzung (in Kraft getreten am 11.12.2015), sodass der wertvolle Baumbestand generell gesichert ist. Hierauf wird unter Hinweise und Empfehlungen verwiesen. Ergänzend werden Ortsbildprägende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Erhaltung, zum Teil historisch geprägten Baustruktur, mit steileren Dächern sind die Möglichkeiten für eine Dachbegrünung begrenzt. Eine solche soll jedoch auf Nebengebäuden, untergeordneten Anbauten Garagen und Carports mit Flach- oder flach geneigten Dächern umgesetzt werden. Die Maßnahme trägt dazu bei möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten zu müssen bzw. Niederschlagswasser zeitverzögert in die Kanalisation einleiten zu können.

Weiterhin sind im Bebauungsplan Aussagen zur Begrünung von Hausgärten, zur Fassadenbegrünung und zur Bodenversiegelung getroffen. Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten kann zudem eine Mindestbegrünung erreicht werden. Die Regelungen zur Gartengestaltung sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen dargelegt.

Die Begrünungsmaßnahmen haben folgende Wohlfahrtswirkung auf die Schutzgüter:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas
- Biotopvernetzung
- Belebung des Ortsbildes
- Erhöhung des Erholungswertes

Rechtliche Festsetzungen:

Erhaltung von Bäumen, Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Hinsichtlich der klimatischen Resilienz sind die gewählten Baumarten standortbezogen mit der Liste der klimaresilienten Baumarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie abzugleichen.

(<https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumarten-finden>)

Begrünung von Hausgärten

Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/Splitt oder Schotter hergestellt werden.

Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.

Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² sind pro Grundstück bzw. Wohngebäude innerhalb der Gartenflächen mindestens ein heimischer Strauch und ein Baum 3. Ordnung, bei Grundstücken über 400 m² mindestens 2 heimische Sträucher und ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzauswahlliste 1 anzupflanzen. Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Hochstamm, Stü 16 -18 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Pflanzliste 1

Bäume 2. Ordnung:

-Acer campestre	Feldahorn
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Corylus colurna	Baumhasel
-Liquidambar styraciflua	Amberbaum
-Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
-Obstbaum Hochstamm	

Bäume 3. Ordnung:

-Cornus mas	Kornelkirsche
-Crataegus Prunifolia	Pflaumendorn
-Fraxinus ornus	Blumenesche
-Koeleria paniculata	Blasenbaum
-Malus sylvestris	Holzapfel
-Pyrus communis	Holzbirne
-Salix caprea	Salweide

- Sobus aria* *Echte Mehlbeere*
- Obstbaum Hochstamm

Sträucher:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| - <i>Cornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Hartriegel</i> |
| - <i>Corylus avellana</i> | <i>Hasel</i> |
| - <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| - <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehe</i> |
| - <i>Rhamnus catharticus</i> | <i>Kreuzdorn</i> |
| - <i>Rosa arvensis</i> | <i>Kriechende Rose</i> |
| - <i>Rosa canina</i> | <i>Hundsrose</i> |
| - <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| - <i>Viburnum lantana</i> | <i>Wolliger Schneeball</i> |

Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden wie Garagen und Carports und untergeordnete Anbauten mit einem Neigungswinkel bis zu 10° sind ab einer Dachfläche von 10 m² der Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 cm aufweisen.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen, die für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden, ist zulässig.

Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 75 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je 1fm Wand.

Hinweis und Empfehlungen:

Baumschutzsatzung

Auf die aktuelle Satzung der Stadt Bad Soden am Taunus zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) wird verwiesen.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Für das Plangebiet werden einige Gestaltungsvorschriften aufgestellt. Im Vordergrund steht auch hier die Erhaltung des historischen Ortsbildes.

Neben Vorschriften über zulässige Dachformen und Dachneigungen sowie die Gestaltung von Dachaufbauten kommen Festlegungen zur Fassadengestaltung, Farbgebung und zu Materialien zum Tragen. Der Bebauungsplan gibt hier einige wichtige Gestaltungsrichtlinien, wie z.B. die Gestaltung der Dachlandschaft vor. Diese Festsetzungen im Bebauungsplan können jedoch eine umfassende Gestaltungssatzung für die gesamte Altstadt nicht ersetzen.

Weiterhin stehen Aufbauten in Form von Antennen- und Solaranlagen im Fokus. Diese werden hinsichtlich des Anbringungsortes, des Umfangs und der Höhenentwicklung begrenzt, sodass das Altstadtbild nur gering beeinträchtigt werden kann.

Auch für Werbeanlagen werden einige Grundregelungen aufgenommen, die zur Erhaltung des Fassadenbildes und zu einer zurückhaltenden, ortsbildgerechten Werbegestaltung führen sollen.

Im Einzelfall könnten denkmalpflegerische Belange gegen die getroffenen Gestaltungsfestlegungen sprechen. Insofern wird es erforderlich, einen Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörden im Bebauungsplan zu verankern.

In den Bebauungsplan sind weiterhin eine Gestaltungsvorschriften bzgl. Mülltonnenstandplätze aufgenommen. Diese sollen mit einer Umpflanzung auch in Kombination mit begrüntem Sichtschutz ausgestattet werden, sodass negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Umfeldes vermieden werden können und auch hygienischen Anforderungen Rechnung getragen wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltungsvorschriften

1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- *Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigung von 35-55°,*
- *Als Ausnahme sind im Besonderen Wohngebiet WB 2 im Baufenster mit der Höhenfestsetzung GH1 und GH2 Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5° zulässig.*

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebengebäuden sind zulässig:

- *geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-55°*
- *Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.*

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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

1.3 Fassaden

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. mit Oberlichtern) auszustatten.

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

Fassaden sind mindestens alle 15 m durch Rücksprünge und Höhenstaffelungen zu gliedern. Die Rücksprünge müssen über eine Mindestbreite und eine Mindestdiefe von jeweils 2 m verfügen. Die Dachoberkante im Bereich des Rücksprungs ist mit einem Höhenversatz von mindestens 1 m auszuführen.

1.4 Farbgebung und Materialien

Dacheindeckungen sind aus Betondachsteinen 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 vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden sind grellleuchtende und glänzende Oberflächen und Farbanstriche unzulässig.

1.5 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig.

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

Parabolförmige 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.

1.6 Solaranlagen

Panele 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.

1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

- 1. Durch Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Gebäude nicht verdeckt oder überschritten werden. Das Überkleben, bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern ist unzulässig.*
- 2. 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, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.*
- 3. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Das Anbringen von Leuchtschriften aus Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfassade oder der Umgebung eintritt.*
- 4. Auslegeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Die Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildergröße selbst darf in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.*

1.8 Denkmalschutz

An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde von den Punkten 1.1 bis 1.7 abweichende Gestaltungen zulässig sein.

2. Gestaltungsvorschriften allgemein

2.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

2.2 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch standortgerechte Laubgehölze so einzugrünen, dass eine Sichtbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus vermieden wird. Eine Kombination mit begrünten Holz- oder anderen Rankgerüsten ist zulässig.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan werden verschiedene Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte nachrichtlich übernommen.

Zum einen handelt es sich um die Trinkwasserschutzzone III und III B der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus, die sich über das gesamte Plangebiet erstreckt. Zum anderen um ein quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Zone D, welches sich östlich der Hauptstraße befindet.

Die Ausweisung der Schutzgebiete führt zu gewissen Einschränkungen der baulichen Nutzung und Ausführung. Näheres ist den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu entnehmen.

Weiterhin handelt es sich um die Darstellung der denkmalgeschützten Einzelanlagen (s. auch nachfolgendes Kapitel).

6.8 Hinweise und Empfehlungen

Denkmalschutz

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden aufgenommen. Neben den geschützten Gebäuden ist hier auch die Wechselwirkung mit der Umgebungsbebauung von Bedeutung, da auch Bauvorhaben in der Nähe geschützter Einzeldenkmäler einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die Denkmalschutzbehörden

den prüfen im Rahmen die Genehmigungsfähigkeit von Einzelfallbetrachtungen, sodass im Bebauungsplan keine Aussage über die betroffenen Nachbargebäude und Flächen getätigt werden kann. Über die in den anderen Kapiteln diesbezüglich getroffenen Festsetzungen hinaus, wird auf diese Wechselwirkungen nochmals zusammenfassend hingewiesen.

Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalschutz

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

Dies kann zur Folge haben, dass im Einzelfall die überbaubaren Flächen nur in einem reduzierten Umfang oder sogar gar nicht in Anspruch genommen, die in den Plangebieten festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die maximalen Trauf- und Firsthöhen nicht ausgeschöpft und von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abweichende Gestaltungsvorgaben bestimmt werden können.

Einzeldenkmäler befinden sich auf folgenden Flurstücken:

- Hauptstraße 28,51,53 und 55,
- Schwalbacher Straße 9,
- sowie das Einzeldenkmal (Sandsteinkreuz) Hauptstraße 72.

Archäologie:

Im Bebauungsplan sind weiterhin Hinweise auf den Umgang mit Bodendenkmälern aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Archäologie

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. 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, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Grundwasser

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnungen aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Grundwasser

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in folgenden Trinkwasser- sowie in folgendem Heilquellenschutzgebiet:

- teilweise quantitative Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes*
- Schutzzone III und IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes*

Artenschutz

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit Artenschutz aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Artenschutz

Bei der Bebauung von Grünflächen sowie dem Abriss und der Umsetzung von Flächen und Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden müssen.

Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. zulässig.

Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

Kriminalprävention

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang zur Kriminalprävention aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Kriminalprävention

Die Beratungsstellen der Polizei (Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 – Prävention, Städtebauliche Kriminalprävention, Konrad-Adenauer-Ring 51, 65187 Wiesbaden und / oder unter E-Mail: beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de bieten Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.

Kampfmittelfunde

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit Kampfmittelfunden aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Kampfmittelfunde

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Altlasten

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit Altlasten aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Altlasten

Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet bekannt:

436.001.030-001.007 Königsteiner Straße 190, Pusch & Sohn KG

436.001.030-001.075 Hauptstraße 30, Filiale der Braubach + Fischer GmbH + Co KG (kurze Betriebszeit, schädl. BV)

Bodenschutz

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang zum Bodenschutz aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Bodenschutz

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/VVi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen (grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de).

Bergbau

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit dem Thema Bergbau aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Bergbau

Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

6.9 Ver- und Entsorgung

Trafostation

Im Bebauungsplan wird die Fläche zwischen Schulstraße 4 und Hauptstraße 45 als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Trafostation aufgenommen.

Rechtliche Festsetzungen:

Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafostation

Abwasser / Niederschlagswasser

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Mischwasserkanäle. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung, die Einführung eines Trennsystems aufgrund der Entfernung zu Vorflutern und der zu erwartenden hohen Baukosten in naher Zukunft nicht möglich.

Da das Gebiet weitgehend bebaut ist, sind nur im begrenzten Umfang zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Seit dem 27.11.2024 hat die Stadt Bad Soden am Taunus eine neue Abwasserbeseitigungssatzung (AbwBS), dort ist zur Kompensation und zur Reduzierung der Regenabwassermenge der Einbau von Zisternen festgesetzt. Im Bebauungsplan ist auf die Satzung unter Hinweis und Empfehlungen verwiesen.

Hinweise und Empfehlungen:

Niederschlagswasser

Die aktuelle Abwasserbeseitigungssatzung (AbwBS) der Stadt Bad Soden am Taunus ist anzuwenden. Darin ist bezüglich Zisternen u. a. folgendes geregelt:

Bei Neubau eines Gebäudes wird die Herstellung einer Retentionszisterne zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung vorgeschrieben. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist mit Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen versorgt. Die Versorgung von Neu- und Umbauten kann über das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. Festset-

zungen werden hierzu nicht erforderlich. Zum Trinkwasserbedarf führt die Stadt Bad Soden am Taunus Abteilung Tiefbau und Heilquellen lt. E-Mail vom 03.07.2025 folgendes aus:

„Im Rahmen des Wasserlieferungsvertrags mit Hessenwasser sowie der Eigengewinnungsanlagen ist das Trinkwasserdargebot ausreichend. Aktuell werden Strafen entrichtet wegen Minderabnahmen im Zuge des Vertragsverhältnisses.“

Ein Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung ist somit nicht erforderlich.

Hausanschlüsse / Versorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung von Hinterliegergrundstücken sind über dingliche Leitungsrechte zu sichern.

Hinweise und Empfehlungen:

Versorgungsleitungen

Im 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.

7. Planstatistik

	Fläche	%
Geltungsbereich	72.506	100,0
Allgemeine Wohngebiete	41.763	57,6
Besondere Wohngebiete	18.538	25,6
Verkehrsflächen	11.823	16,3
Fläche für Versorgungsanlagen	27	0,0
Öffentliche Grünflächen	355	0,5

Abb. 20: Tabelle Städtebauliche Planstatistik

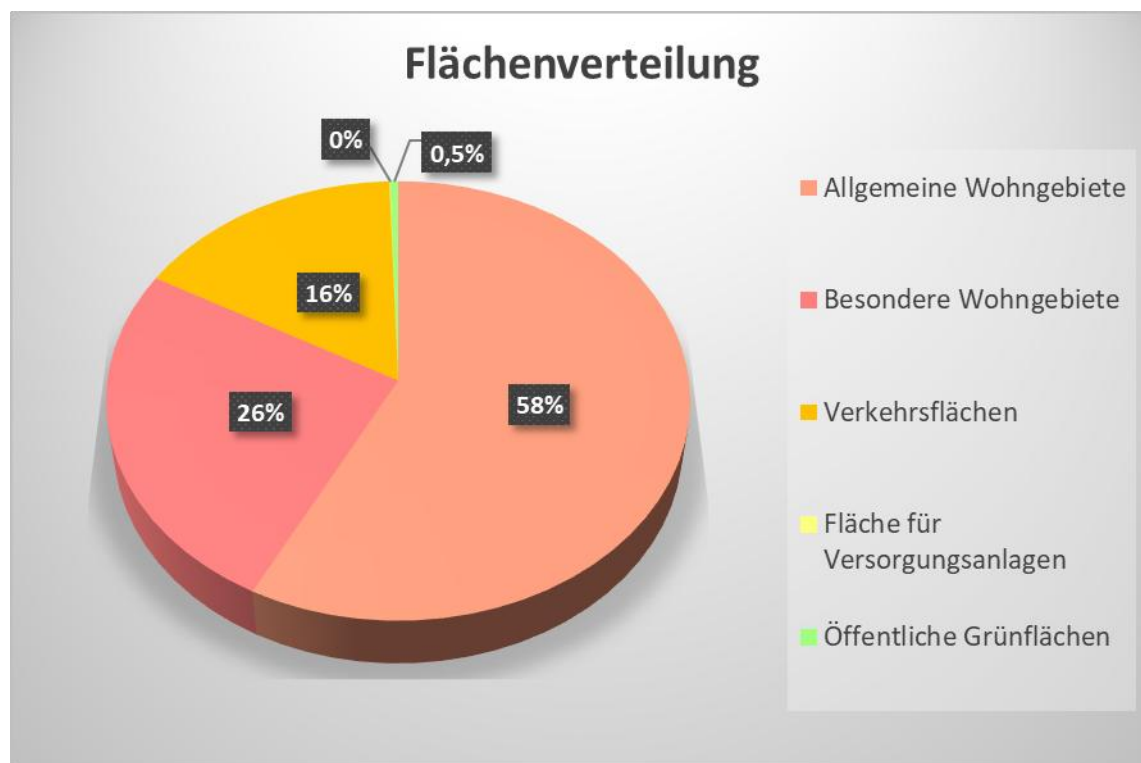


Abb. 21: Diagramm Städtebauliche Planstatistik