

# STADT BAD SODEN AM TAUNUS STADTTEIL NEUENHAIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „OBERER ORTSKERN“



### BEGRÜNDUNG

Projekt: S 710 / 18  
Stand: Februar 2020

#### PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main  
Tel. 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

**Bearbeiter:**

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

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	4
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	4
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	6
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	8
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	9
5.1	Topographie	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	27
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	28
6.1	Übergeordnete Planungsziele	29
6.2	Bebauung	29
6.3	Verkehrsflächen	40
6.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	41
6.5	Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	42
6.7	Nachrichtliche Übernahmen	45
6.8	Hinweise und Empfehlungen	46
6.9	Ver- und Entsorgung	47
<b>7.</b>	<b>Planstatistik</b>	50
<b>Anhang</b>	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“ 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)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 198)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. 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 zudem die, an die Hauptstraße und deren Stichwegen, angrenzenden Baugrundstücke.

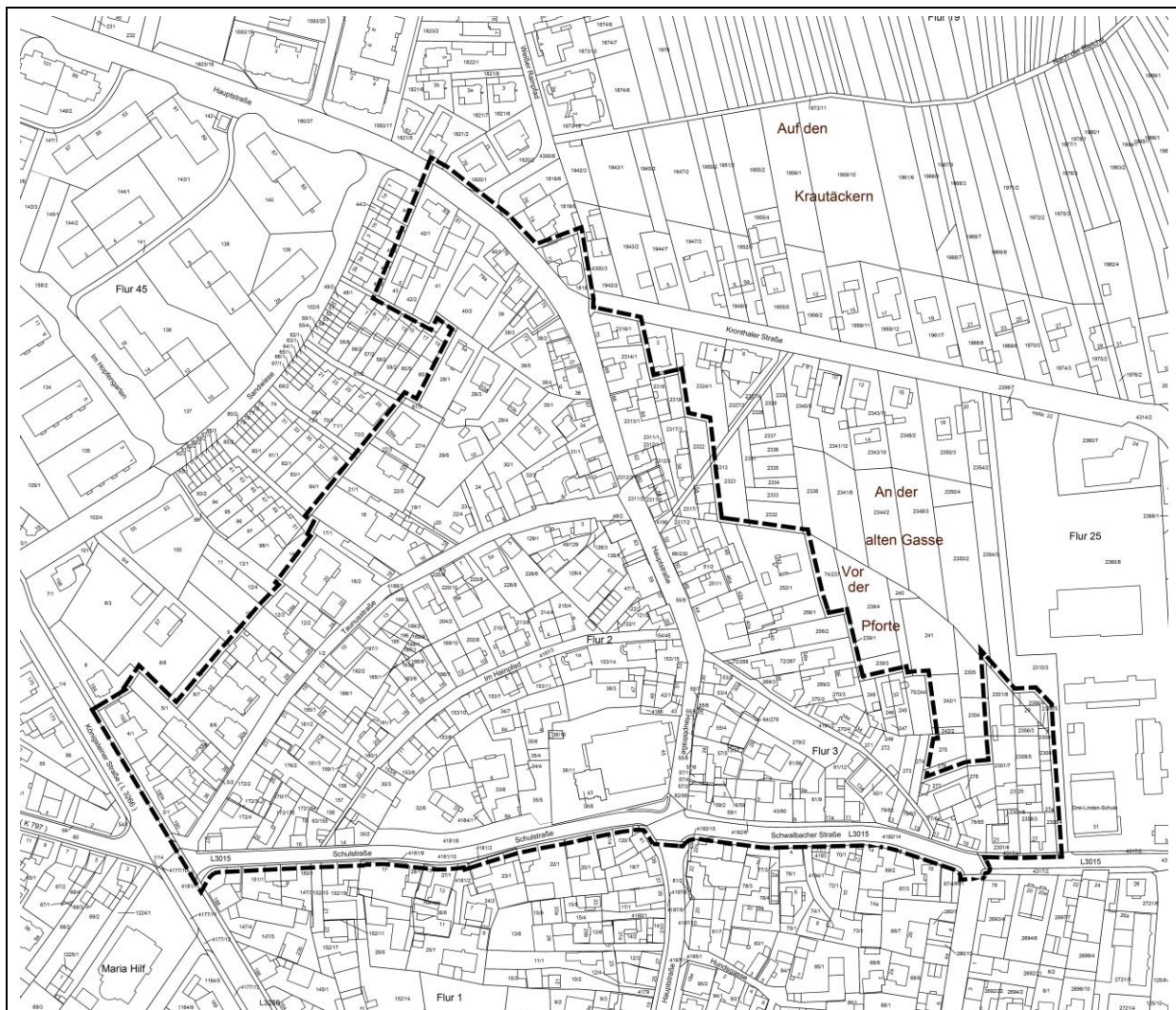


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung 546:

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, 153/14, 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, 188/1, 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, 277, 278, 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, 2356/3, 2356/4, 2356/5, 4313 tlw.,

Flur 45

2/1, 3, 4/1, 5/1, 5/2, 8/6, 8/7, 8/9, 9, 10, 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.

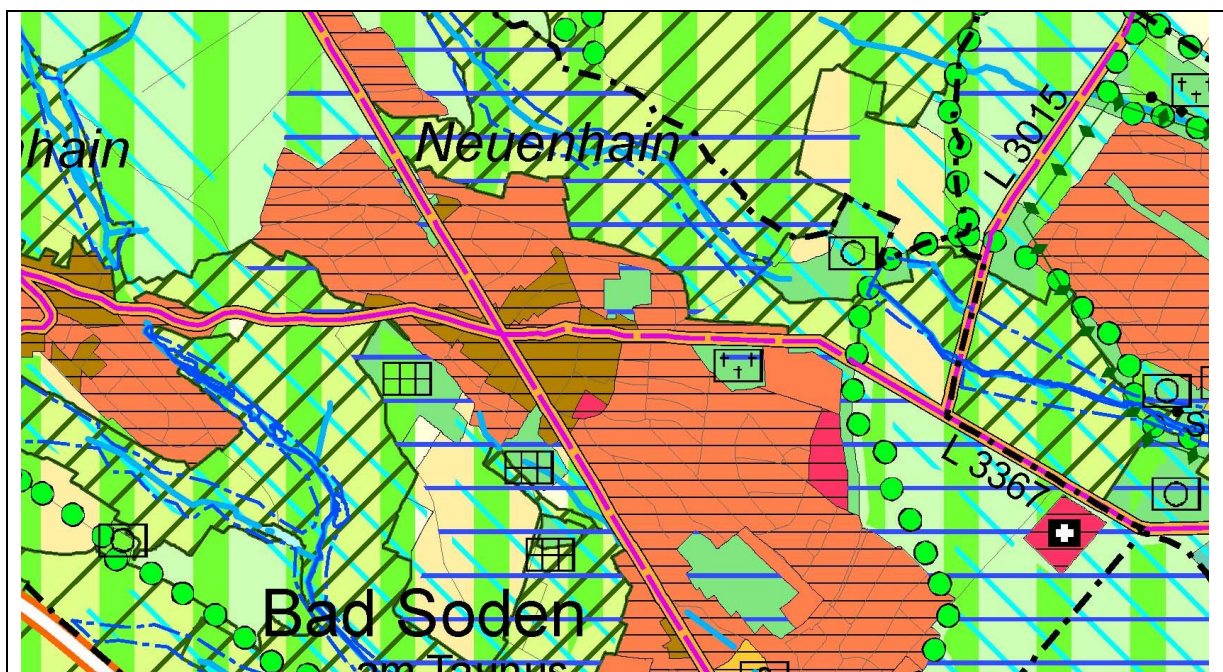


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Genehmigungsexemplar mit Planstand 31.12.2013, o. M.



## 5. Bestandsanalyse

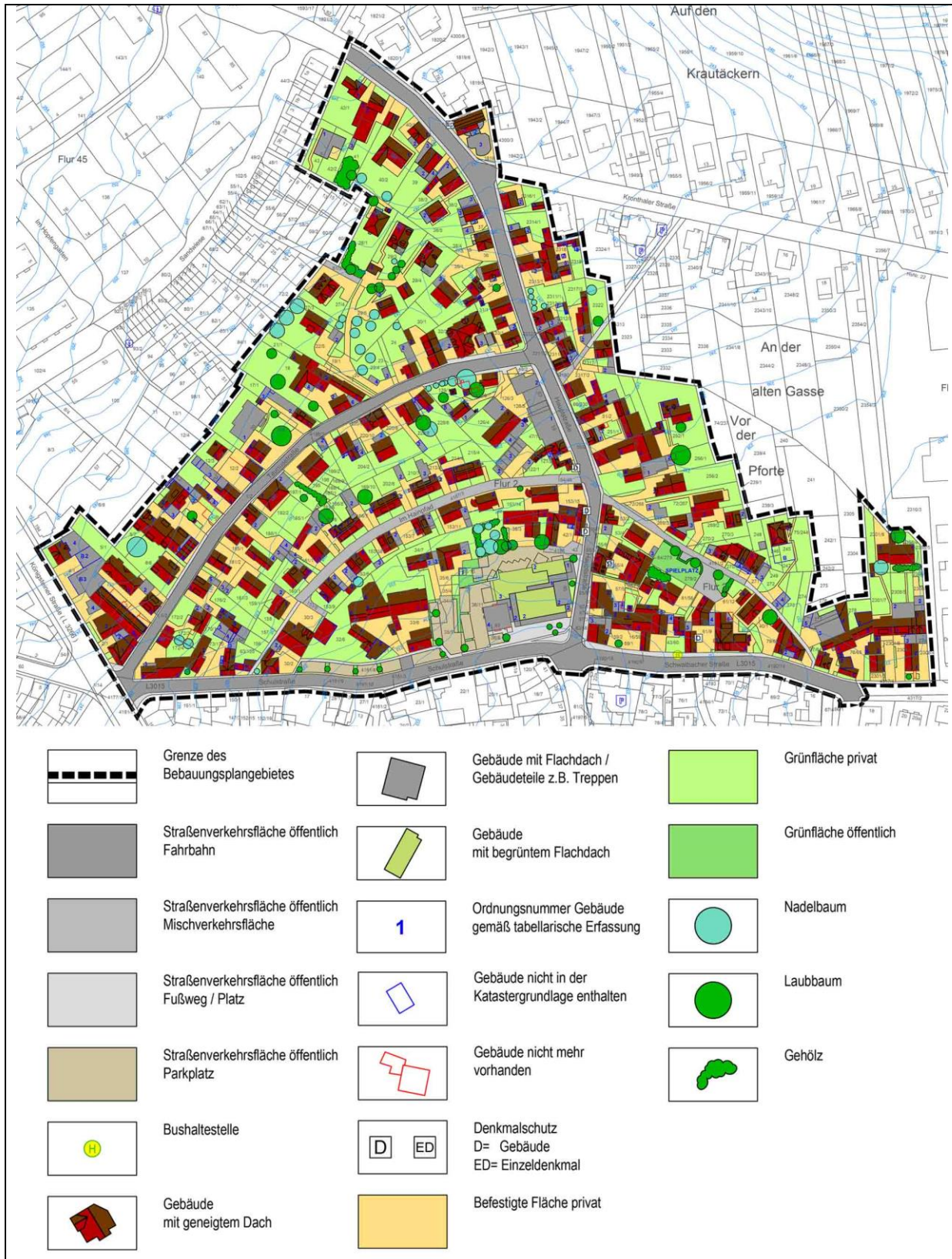


Abb. 3: Bestandsplan Baugebiet, o.M., Planergruppe ASL

## **5.1 Topographie**

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	Grundstücksgröße	Gebäude Nr.	Gebäudeart	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse				Geschossfläche	Dachneigung	Dachform	Baujahr	Bauweise	Anzahl WE	Anzahl GE	Anzahl Stiepl.	Nutzung	Denkmalschutz	GRZ	GFZ	
									KG	OG	DG	INSG.													
17	Hauptstraße	47	2		676			198				2	396			20-50	A	2	0	2			0,29	0,59	
<b>Gebäudeart:</b>				38/3	676	1	HG	62		2	2	124	> 45°	SD				2							
HG=Haupt-, NG=Nebengebäude, GA=Garage, CP=Carport, SP=Stellplatz, TG=Tiefgarage						2	HG	19		1	1	2	38	0-15°	P										
<b>Dachneigung:</b>						3	HG	117		1	1	2	234	0-15°	P					1					
0°, 0-15°, 15-30°, 30-45°, > 45°							HG																		
<b>Dachform:</b>							HG																		
F= Flachdach, SD= Satteldach, WD= Walmdach, KW= Krüppelwalm, Z= Zelt Dach, MD= Masarddach, P= Pultdach S= Sonderform							NG																		
<b>Baualter:</b>							NG																		
< 20er, 20-50, 50-60, 60-70, 70-80, > 90er							NG																		
<b>Bauweise:</b>																									
G= geschlossen, O= offen-ED,DH,RH, HO= halboffen, A= sonst. abweichend							GA																		
<b>Denkmalschutz:</b>							CP																		
ED= Einzeldenkmal, GA= Ges.-Anlage							SP																		
							TG													1					

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 Geschosshöhe 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.

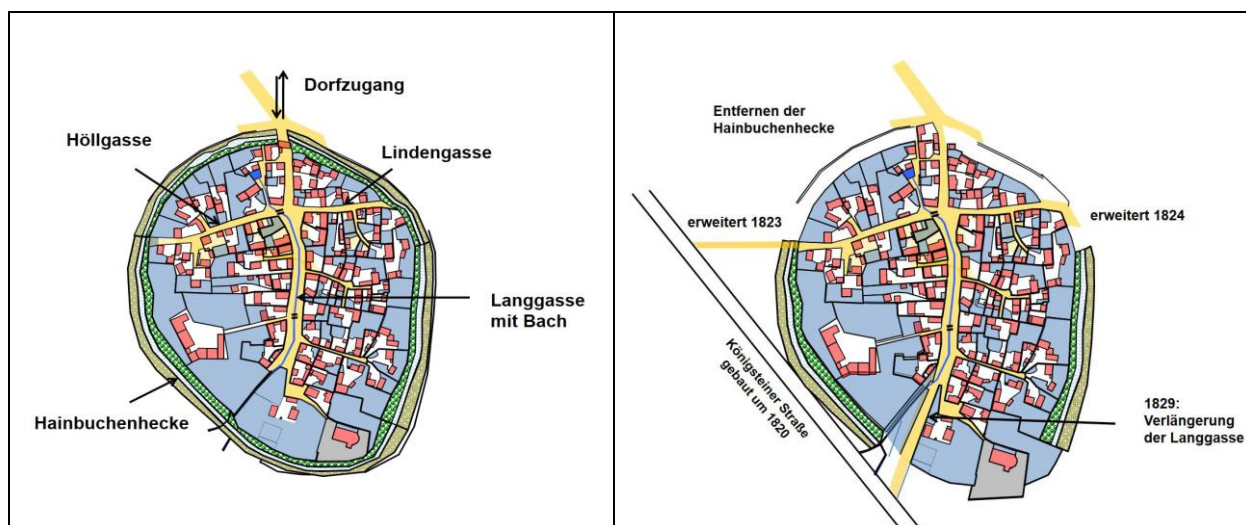


Abb.5: Historische Entwicklung, o.M.

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.

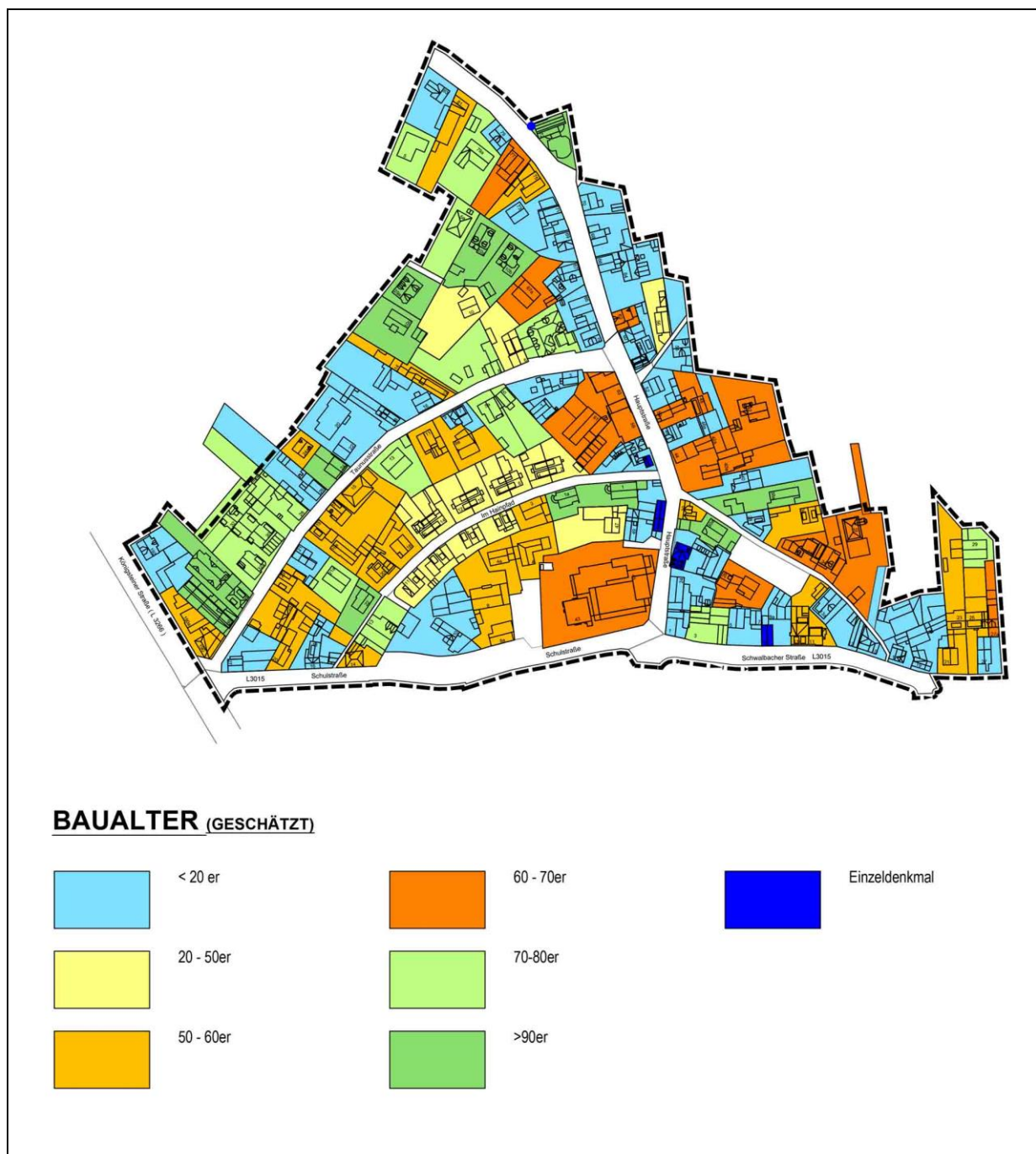


Abb.6: Baualter / Denkmalschutz

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 Werkstatthalle) derzeit leer stehen.

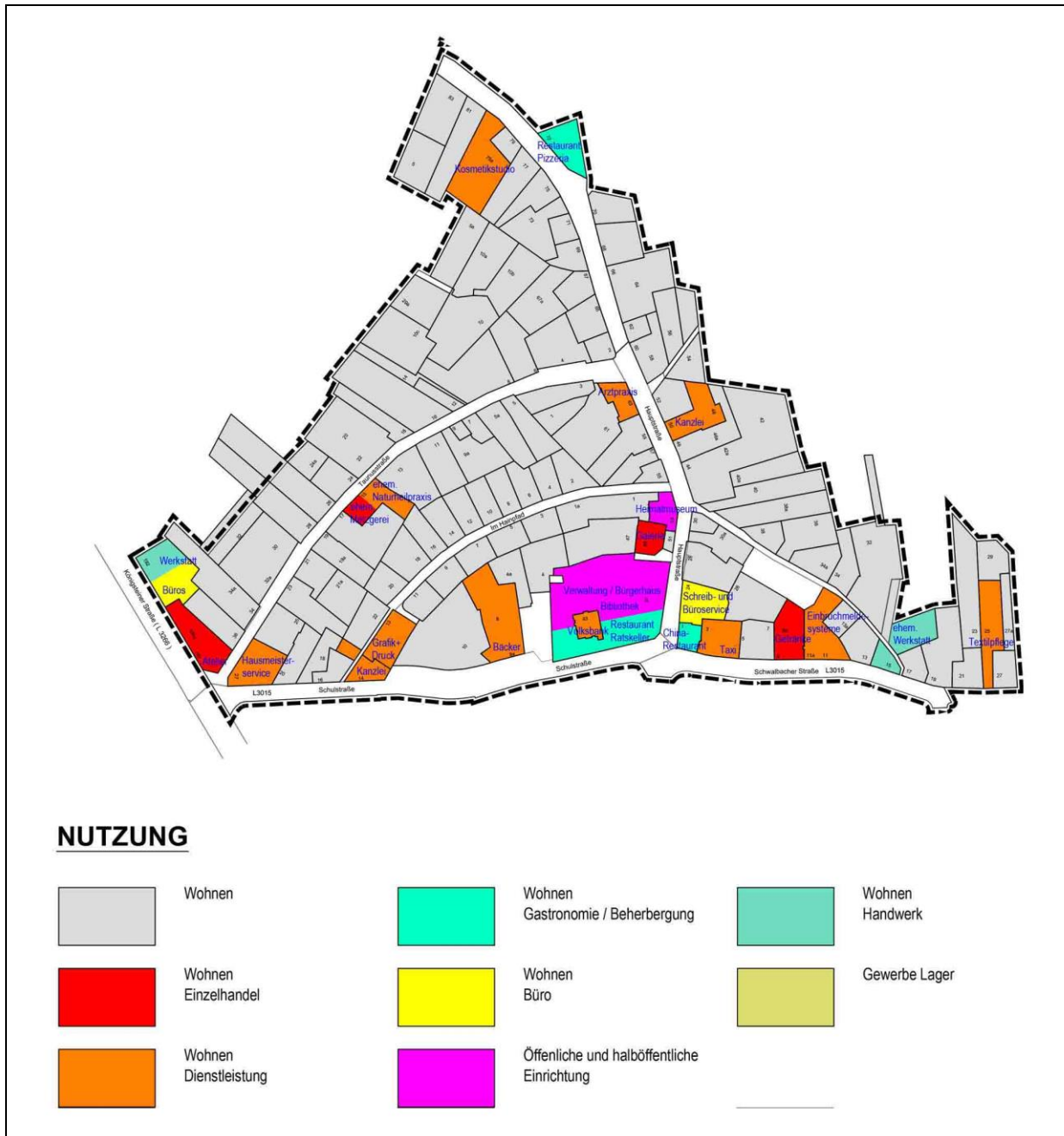


Abb.7: Nutzung

In dem südlichen Teil des Plangebietes (entlang der Schwalbacher-, der Schul- und der Königsteiner Straße) handelt es sich um ein mischgenutztes Gebiet, wenngleich mit einem recht hohen Wohnanteil. Eine Ausweisung als Besonderes Wohngebiet erscheint daher sinnvoll. Die gewerblichen Nutzungen in dem übrigen Planbereich sind neben dem Gastronomiebetrieb von freien Berufen geprägt und in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Im Plangebiet konnten 256 Wohneinheiten ermittelt werden. Auf den überwiegenden Grundstücken wurde 1 bis 2 Wohneinheiten errichtet. Auf zwei 12 Grundstücken befinden sich 3-4, auf 7 Grundstücken 5-6 Wohneinheiten. Auf drei Grundstücken befinden sich 7-8 und auf zwei Grundstücken mehr als 8 Wohneinheiten.



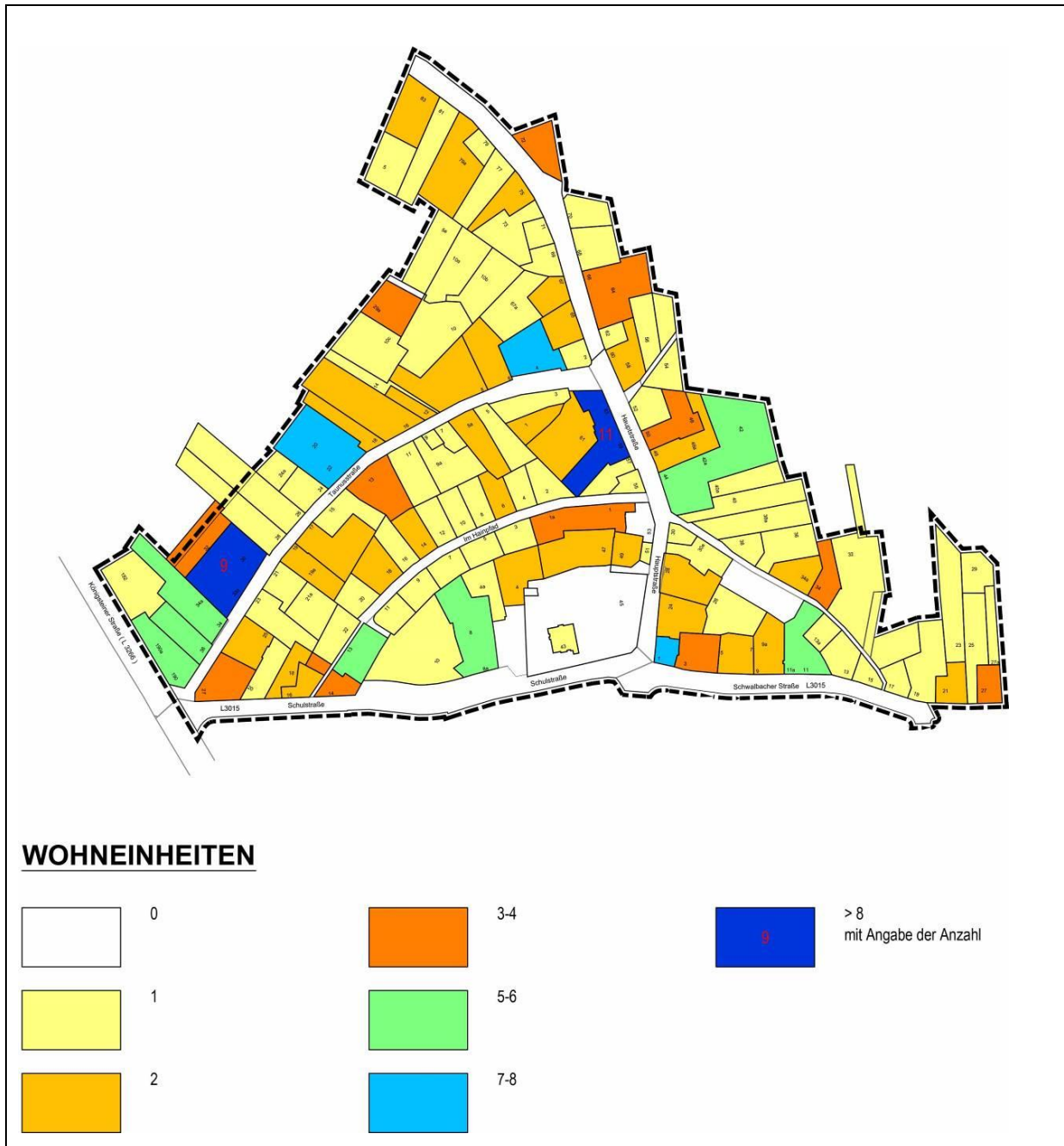


Abb. 8: Wohneinheiten

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 verstärkteren 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.

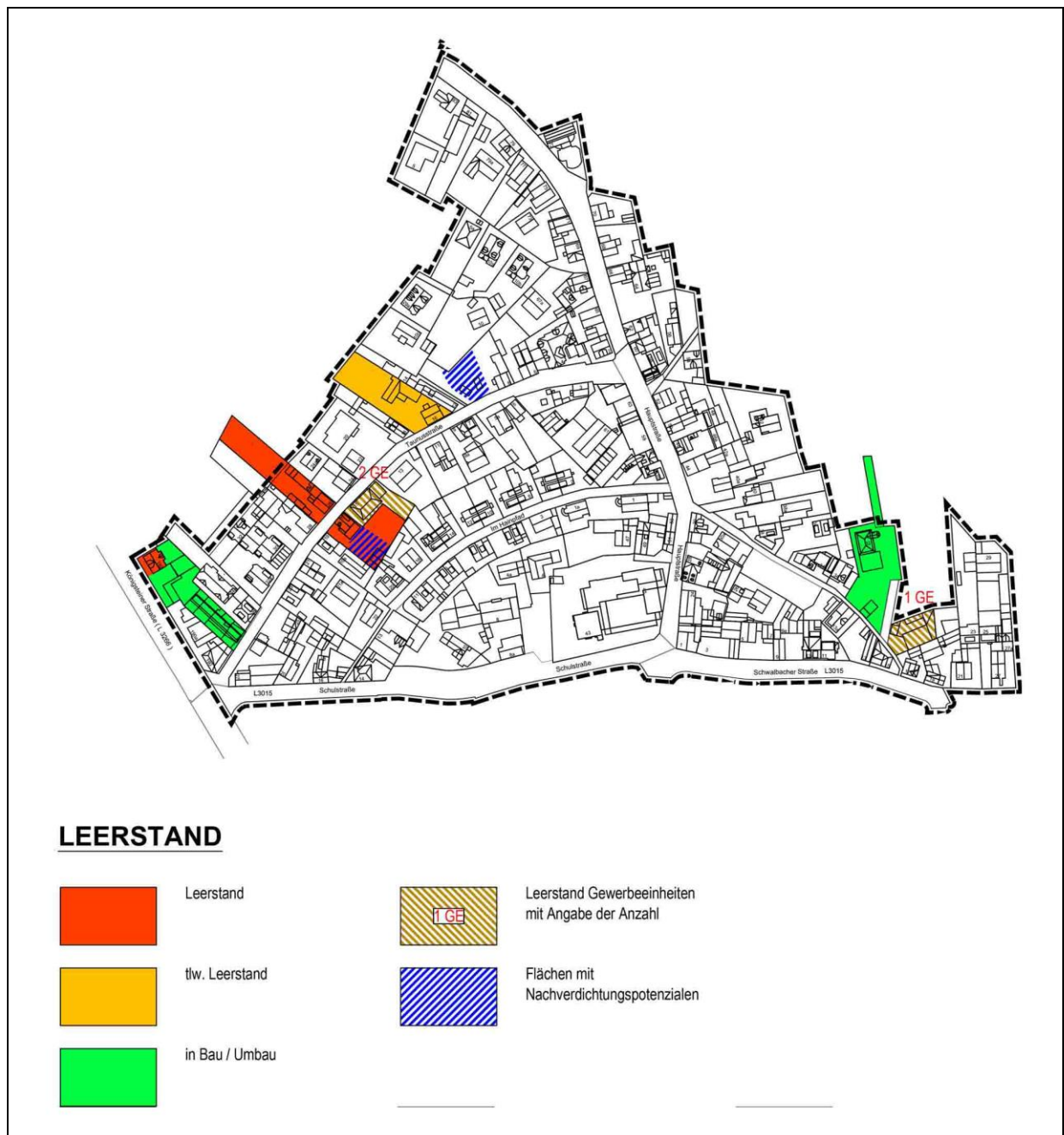


Abb. 9: Leerstände



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),

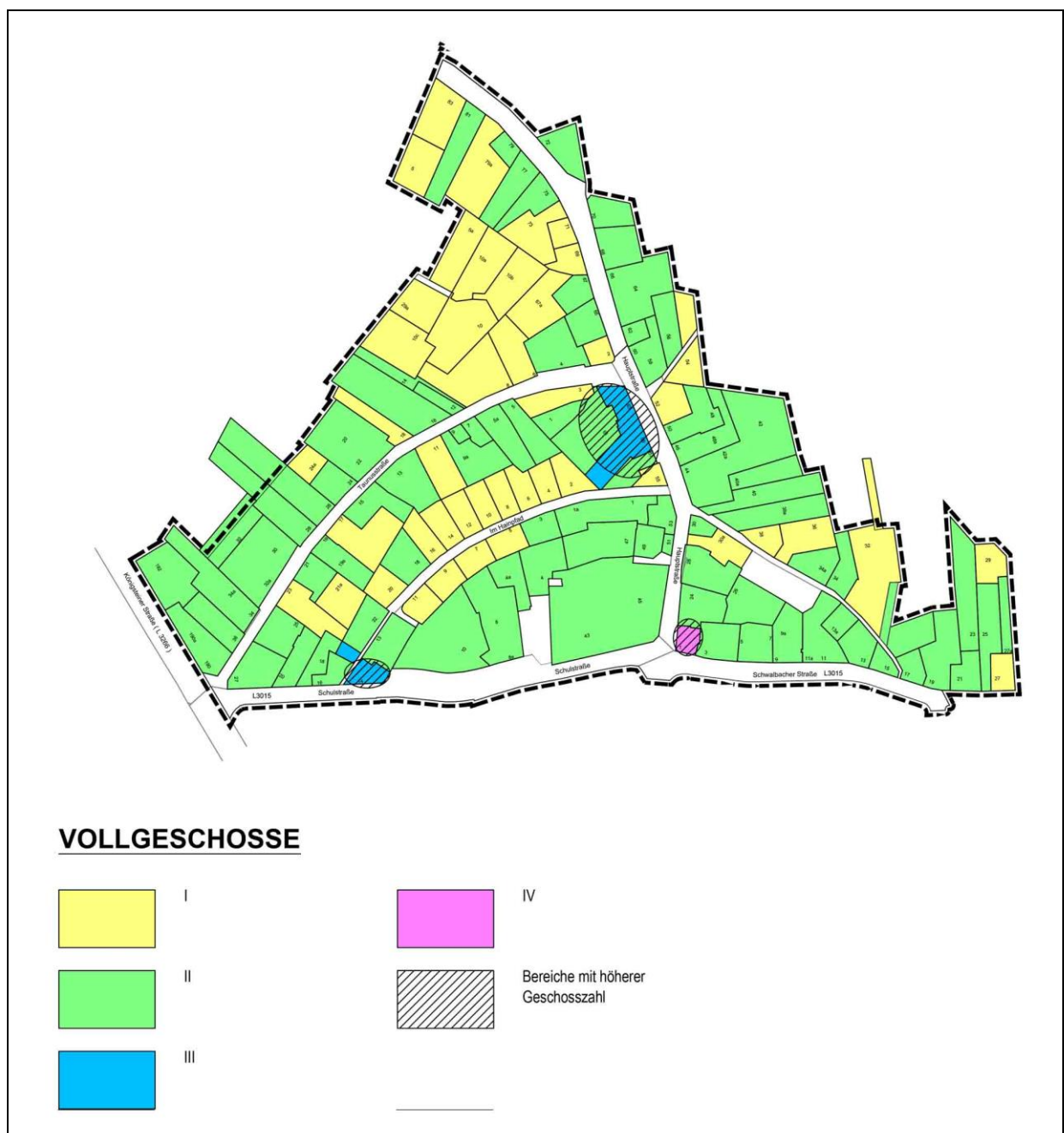


Abb. 10: Geschosszahl

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.

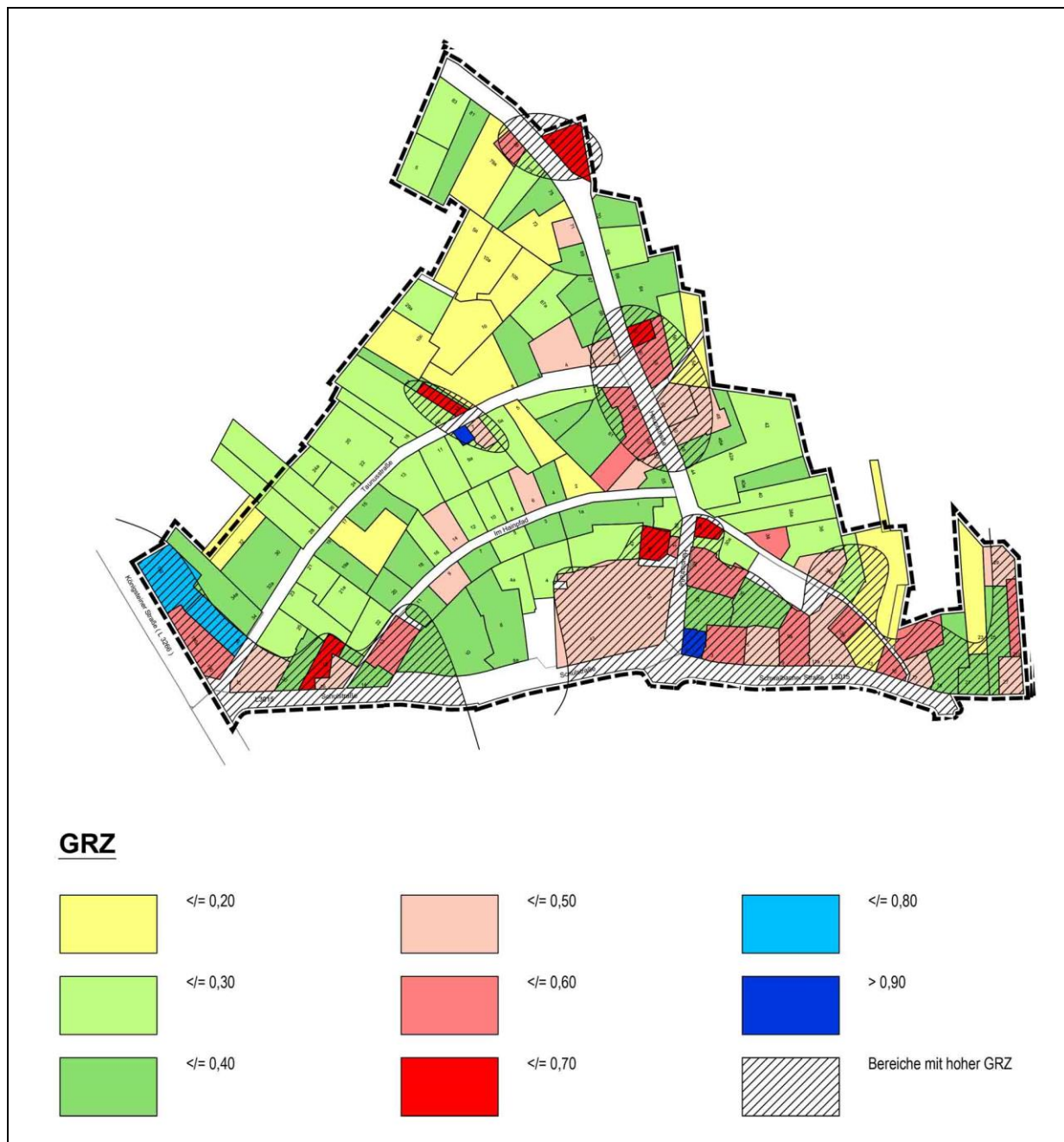


Abb. 11: Grundflächenzahl

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.

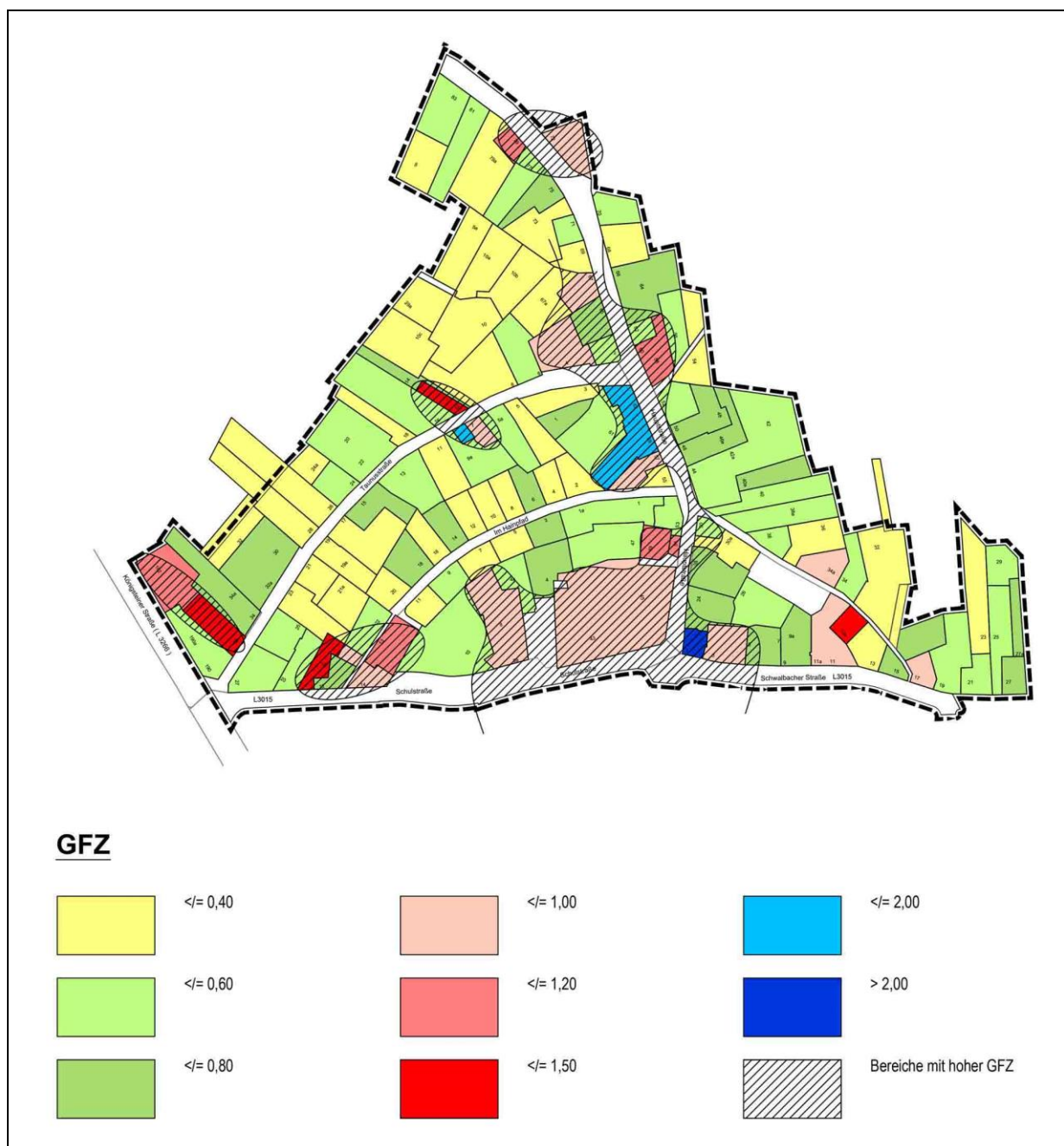


Abb. 12: Geschossflächenzahl

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

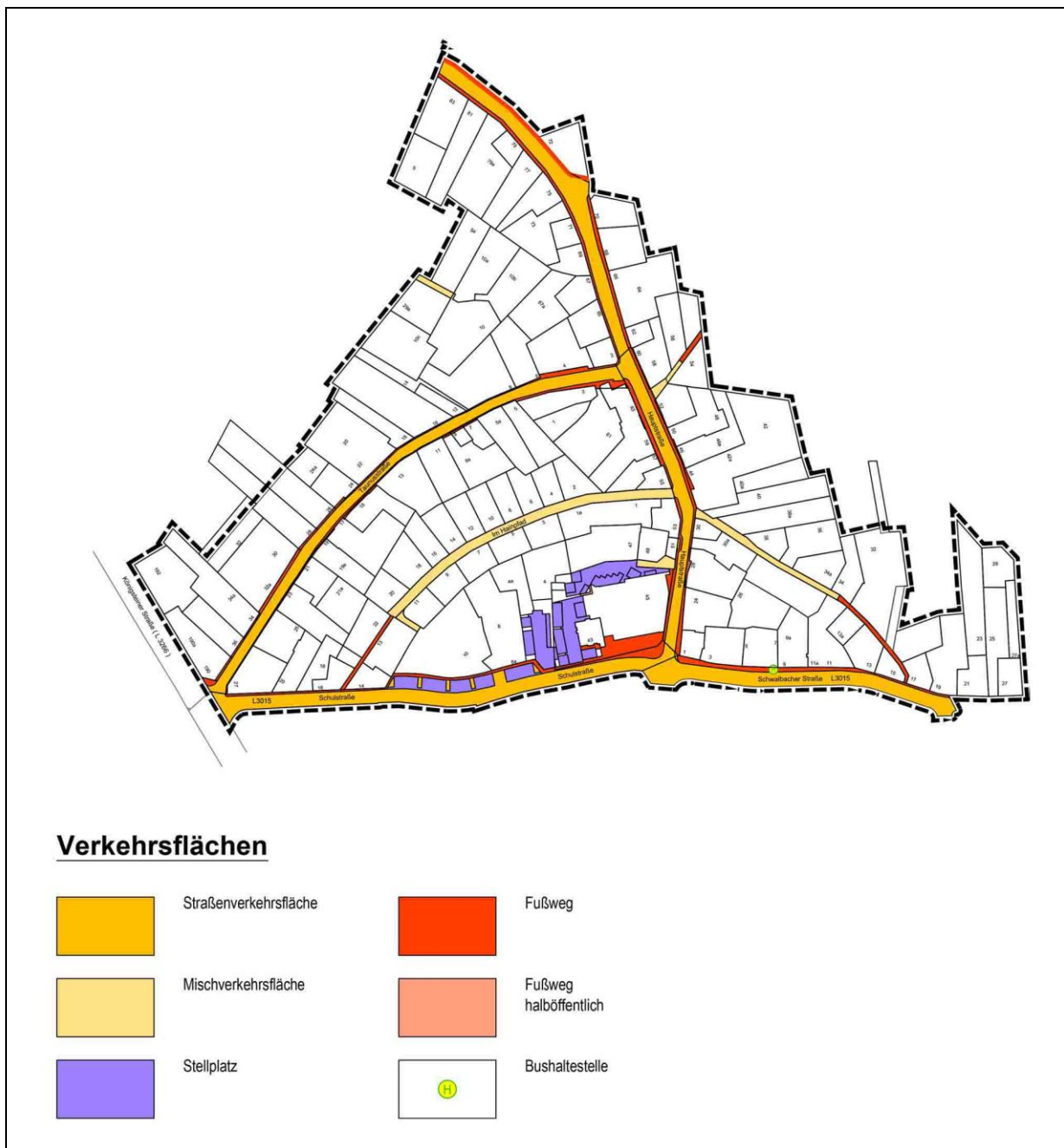


Abb. 13: Verkehr

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.

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



Foto 13:  
Im Hainpfad



Foto 14:  
Taunusstraße

## 5.4 Grünordnung

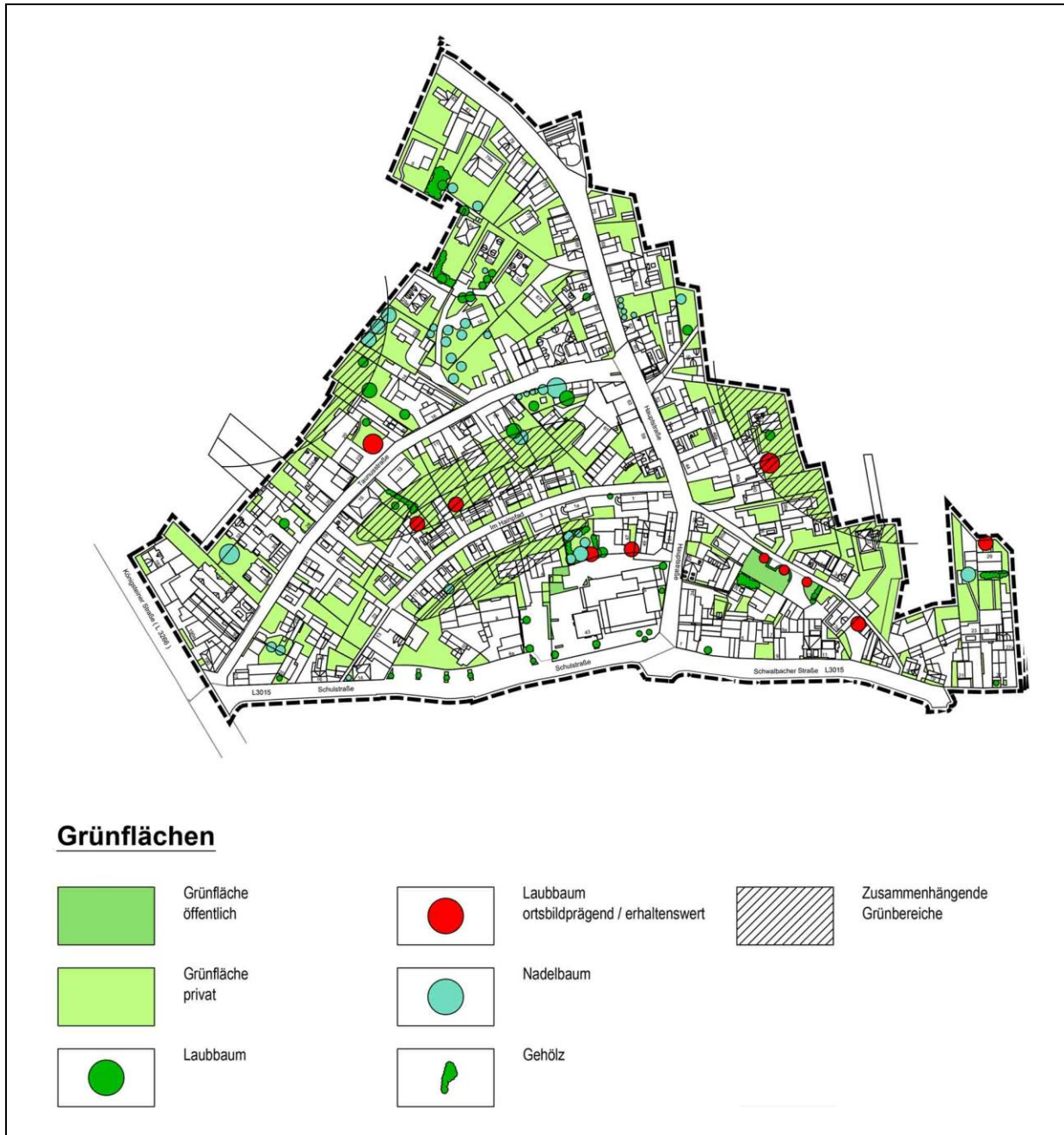


Abb. 14: Grünordnung

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 m<sup>2</sup>) 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	%
<b>Geltungsbereich</b>			<b>72.506</b>		100,0
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>11.234</b>			15,5
Straßenverkehrsflächen	8.403				
Mischverkehrsflächen	1.567				
Parkplätze	208				
Fußwege	1.056				
<b>Grünflächen</b>		<b>355</b>			0,5
Spielplatz	355				
<b>Nettobauland</b>		<b>60.917</b>			84,0
Versiegelt	38.294				
Unversiegelt	22.623				
<b>Versiegelt insgesamt</b>				<b>49.528</b>	<b>68,3</b>

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 Bodenviewer 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

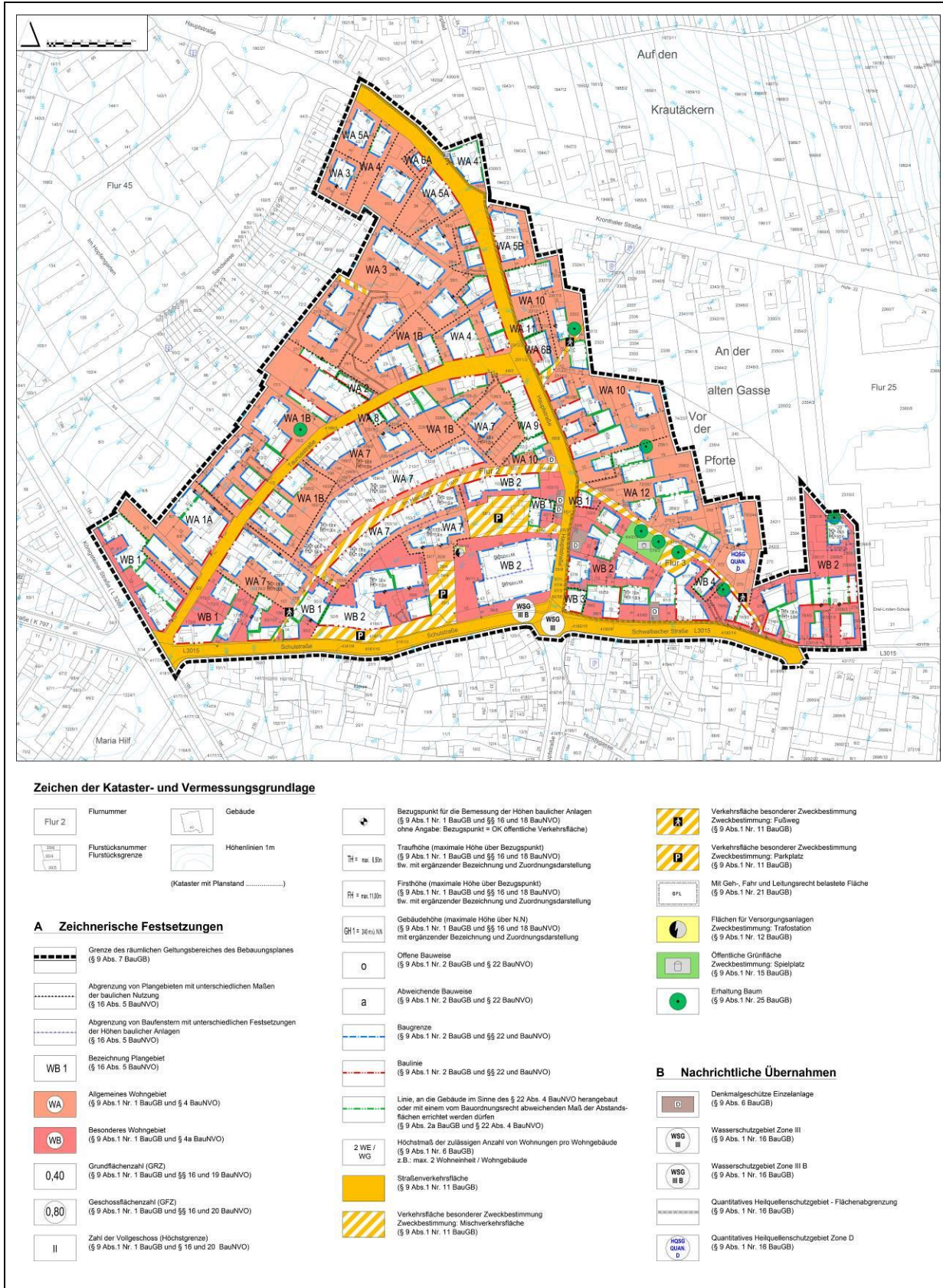


Abb. 15: Rechtsplan Baugebiet



## 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 Topographie und Platzansprüche von den zulässigen (Ausnahme-) Nutzungen 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 Hausfernsehantenne 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.

## 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.

### **6.2.1.3 Gemeinbedarfsflächen**

#### **(§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)**

Im Plangebiet befindet sich ein Bürgerhaus mit Räumlichkeit der Stadtverwaltung. In der Vergangenheit wurde öfters eine mögliche Verlagerung der Stadtverwaltung diskutiert. Um hier flexibel zu bleiben, wird auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche verzichtet.

### **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 verzichtet, 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 jedoch lediglich über ein Vollgeschoss. Diese Baustruktur fügt sich verträglich in die Umgebung ein und soll in ihrer Geschossigkeit erhalten bleiben.

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. Ein Sonderfall stellen auch die eingeschossigen Gebäude im Norden dar. Hier werden die GRZ-Werte sowie die GFZ-Werte auf jeweils 0,3 begrenzt. In den anderen, zweigeschossigen Bereichen sind dann überwiegend GRZ Werte von 0,4 und GFZ-Werte von 0,8 zulässig.

Die Festsetzung der GFZ erfolgte ohne Berücksichtigung etwaiger Wohn- und Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschossen). 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 Geschosszahlen 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 Plangebietten 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	I	0,30	0,30
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 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 Erdgeschosshöhe von 3,2 m angenommen. Entlang der topographisch ansteigenden Straßen, Schulstraße, Hauptstraße und Schwalbacher Straße wird im Rechenansatz ein Sockel bis zu 0,3 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	0,3	3,2	2,9			0,5	6,9	4,5	11,4	7,0	11,5	30°-55°
WB 2	x	x	0,3	3,2	2,9			0,5	6,9	4,5	11,4	7,0	11,5	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 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	0,0	2,9				1,2	4,1	4,5	8,6	4,5	9,0	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 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 Plangebietes 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. Eine geringfügige Überschreitung der Grenzen und Linien wird jedoch im begrenzten Umfang für die Errichtung von Erkern zugelassen werden, wobei jedoch die Baufluchten in den engen Gassen (Mischverkehrsflächen) hiervon ausgenommen bleiben.

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).

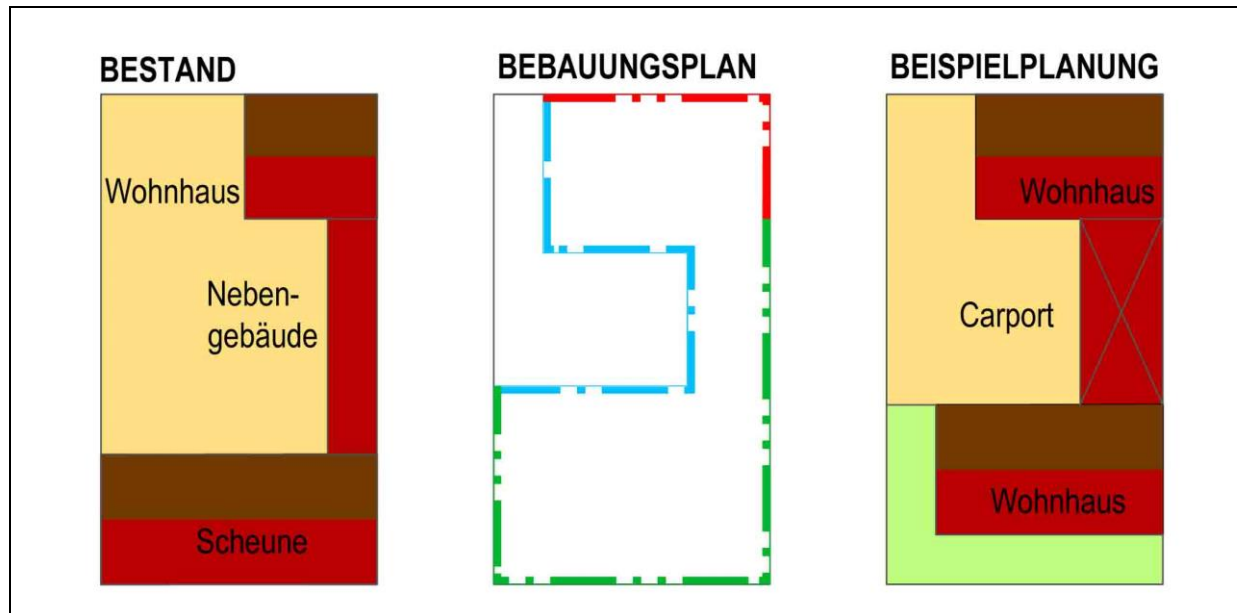


Abb. 18: Beispielplanung für eine Ersatzbebauung einer Hofreite

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 Baufensters 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. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der überkragenden Bauteile beträgt 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,2 m freizuhalten. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche sind Auskragungen von Bauteilen nicht 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-Haltestellen*“ 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, Fußwege oder Parkplätze festgesetzt.

Oberhalb des Bürgerhauses Hauptstraße 45 auf dem Flurstück 38/3, Flur 2 (Hauptstraße 47) sowie einem Teilstück von Flurstück 36/11, Flur 2 (Hauptstraße 45) soll zukünftig ein öffentlicher Parkplatz entstehen. Hierzu wird die Bebauung aufgegeben und die Fläche von ca. 775 m<sup>2</sup> in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.



## 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, 32,

Hauptstraße 40a, 67a,

Schulstraße 10 und Schwalbacher Straße 13a, 15 und 23.

## Rechtliche Festsetzungen:

### ***Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen***

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

## **6.5 Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 25 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. Die Stadt Bad Soden am Taunus verfügt über eine Baumschutzsatzung (in Kraft

getreten am 12.12.2015), sodass der wertvolle Baumbestand generell gesichert ist. Ergänzend werden ortsbildprägende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Rechtliche Festsetzungen:

### **Öffentliche Grünfläche**

*Zweckbestimmung: Spielplatz*

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

*Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.*

## **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.

## 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 Nebenbaukörpern 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 Ortgängen 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*

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

*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.*

## 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 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 Plangebietten 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 wird 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 werden 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.*

## **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. Zur Kompensation und zur Reduzierung der Regenabwassermenge werden der Einbau von Zisternen und eine Brauchwassernutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

### Rechtliche Festsetzungen:

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

*Bei Neubauten sind Zisternen für das auf unbegrünter Dachflächen anfallende Regenwasser herzustellen. Hinsichtlich der Dimensionierung sowie der Art und Weise der Ausführung wird auf die gültige Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus verwiesen.*

*Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes 138 zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Bestimmungen der gültigen Abwasserbeseitigungssatzung wird verwiesen.*

*Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50l/qm horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.*

*Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von selbstständig geführten Fußwegen zugeführt werden.*

### **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. Festsetzungen werden hierzu 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

	<b>Fläche</b>	<b>%</b>
Geltungsbereich	<b>72.506</b>	<b>100,0</b>
Allgemeine Wohngebiete	41.766	57,6
Besondere Wohngebiete	18.376	25,3
Verkehrsflächen	12.009	16,6
Öffentliche Grünflächen	355	0,5

Abb. 20: Tabelle Städtebauliche Planstatistik

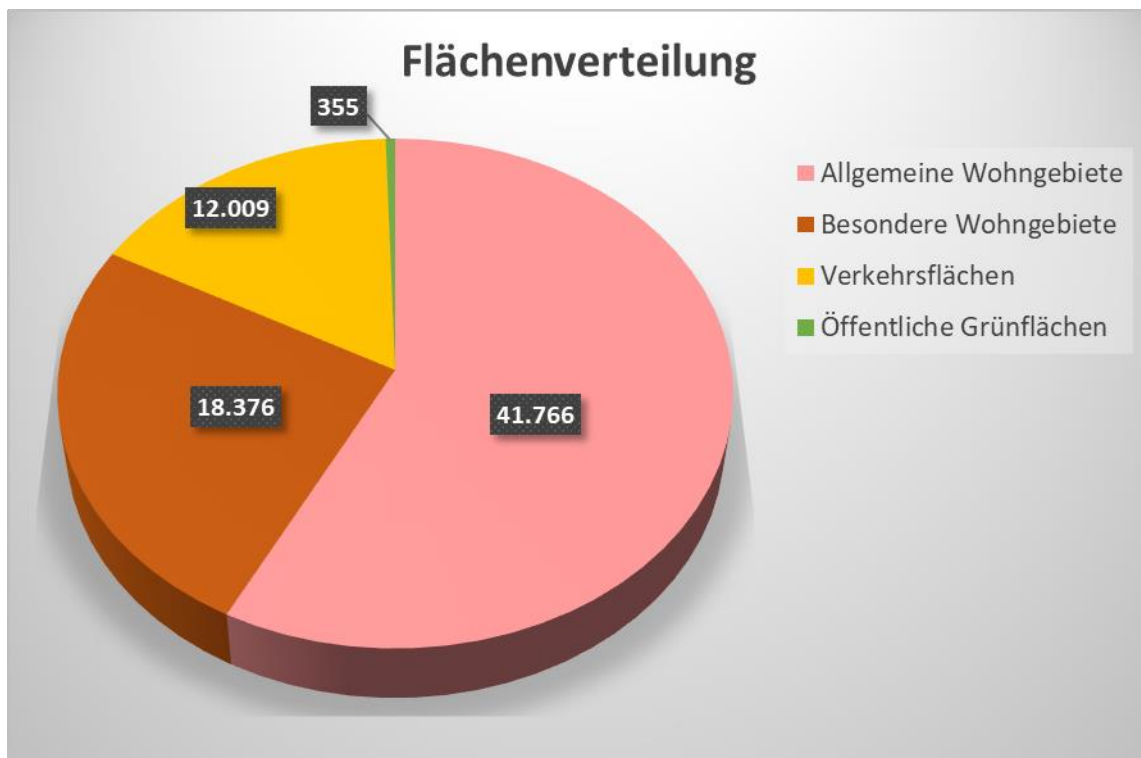


Abb. 21: Diagramm Städtebauliche Planstatistik