

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Dachberg"

(Bereich Hauptstraße, Dachbergstraße, Oranienstraße, Feldweg verlängerte Egmontstraße), Kelkheimer Straße, Rohrwiesenweg, Martin-Luther-Weg)

Die Stadtv. Vers. hat am 9.9.1965 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Dachberg" beschlossen, um die endgültige Trasse der Dachbergstraße festzulegen und die Bebauung nach städteplanerischen Gesichtspunkten zu ordnen.

Es wurde für zweckmäßig gehalten, ein Teilgebiet des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 Dachbergstr./Oranienstr./Egmontstr. mit in diesen Plan einzubeziehen, um im Bereich Egmontstr./Oranienstr. unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten einen besseren Übergang zu der vorhandenen Bebauung zu erhalten.

Aufgrund des städtebaulichen Gutachtens wurde das Gelände im Bereich Martin-Luther-Weg/Rohrwiesenweg in den Bebauungsplan einbezogen.

Desgleichen ist der Gesamtentwurf auf das städtebauliche Gutachten abgestimmt und dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes angepaßt.

Der Geltungsbereich wurde in 3 Unterbereiche eingeteilt, nämlich

- a) Bereich "Dachbergkopf"
- b) Bereich "Kleines Plateau" oberhalb der Dachbergstraße
- c) übriger Bereich,

da es notwendig wurde, aufgrund der vorhandenen, verschiedenen städtebaulichen und topographischen Voraussetzungen für jeden dieser Bereiche unterschiedliche Festsetzungen zu treffen.

a) Bereich "Dachbergkopf"

Bei diesem Bereich handelt es sich um das Ende des Dachberg-Plateaus mit der Flurbezeichnung "Auf der Hütte". Hier galt es eine Lösung zu finden, die einmal dem Charakter der gesamten Dachberg-Bebauung - Einfamilienhäuser für gehobene Ansprüche - genügte, andererseits aber auch mit der Einfügung in die Landschaft die Monotonie der üblichen Einfamilienhaus-Siedlungen vermied, da dieser Bereich von vielen Seiten her einschbar und die Art der Bebauung von ausschlaggebender Bedeutung für den Gesamtcharakter des Dachberggebietes ist.

So wurden, dem vorhandenen Gelände folgend, bis auf das 3-geschossige Wohnhaus am Ende der Egmontstraße - vorwiegend 1-geschossige, eng aneinandergebaute Gartenhofhäuser sowie Einzelhäuser vorgesehen.

Im übrigen wird der Dachbergkopf durch die Anlage von Grünflächen und Grünstreifen zu einem Aussichtsplateau, das durch Wirtschafts- bzw. Spazierwege mit dem Altenhainer Tal sowie der Dachbergstraße verbunden ist.

b) Bereich "Kleines Plateau"

In diesem Bereich stehen z.Z. oberhalb der Dachbergstraße Behelfsheime, die nach und nach abgetragen werden sollen.

Das schmale Plateau mit seinem alten Baum- und Buschbestand - der zu schützen ist - ist mit Einzelhäusern herkömmlicher Art nicht zu bebauen; daher ist eine zusammenfassende Bebauung mit Hausgruppen mit Gärtenhöfen vorgesehen.

c) Übriger Bereich

Der Bereich c) umfaßt im wesentlichen das Gebiet beiderseits der Dachbergstraße. Dieses Gebiet ist z.Z. weitgehend bebaut; hier dient der Bebauungsplan überwiegend zur Ordnung der Gesamtbebauung, insbesondere von Ergänzungsbauten.

Hinter der Bebauung der Hangseite der Straße ist eine Baufläche ausgewiesen, die mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut werden kann. Der übrige Dachberghang wird als unbebaute Grünfläche ausgewiesen, da diese für den Charakter und das Klima der Badstadt von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Südlich der Dachbergstraße schließt sich der Talgrund des Sulzbaches an, der im wesentlichen als Grünfläche erhalten werden soll und somit vom Altenhainer Tal her zum Quellenpark überleitet. Auch hier wurden für die Baugrundstücke die bebaubaren Flächen festgesetzt, damit die Bebauung nicht zu dicht an die Grünflächen bzw. an das Bachtal herankommt.

Im östlichen Teil der öffentlichen Grünfläche im Gebiet "Am Champagnerbrunnen" sind Sport- und Spielanlagen mit den dazugehörigen Bauten vorgesehen.

Die Festsetzungen für die einzelnen Gebietsbereiche sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich; sie entsprechen den Bestimmungen der BauNVO (Fassung 1968).

Die zu einer Verwirklichung des Plans erforderliche Bodenordnung soll teils durch eine Umlegung, teils durch Grenzregelung erfolgen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen einschließlich Freilegung, Beleuchtung und Bodenordnung wurden überschläglich mit rd. 1,8 Mill. ermittelt.

Bad Soden a.Ts., 24.9.1969
Al/ro


(Amend)
Bauamtsleiter

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 14, Dachberg, für den Teilbereich "a"
Dachbergkopf

Aufgrund der vielfachen Anregungen und Bedenken, die für das Teilgebiet "a" des Dachbergkopfes bei Vorlage des Bebauungsplanes Dachberg eingingen, hat die Stadtverordneten-Versammlung am 29.1.70 beschlossen, für den o.g. Teilbereich eine Überarbeitung vorzunehmen. Ihr Ergebnis liegt jetzt vor. So wurde statt der Gartenhofhausbebauung eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Des weiteren wurde aufgrund der Einwendungen das auf dem Dachbergkopf vorgesehene dreigeschossige Mehrfamilienhaus in die neue Planung nicht mehr aufgenommen.

Die bebaubare Fläche ist großzügig und wenig differenziert ausgewiesen mit der Absicht, hier einen Wohnbereich entstehen zu lassen, in den sich nun die einzelnen eingeschossigen Gebäude (talseits zweigeschossig) individuell einfügen. Somit entsteht ein Wohngebiet, das sich von einer schematischen Einzelhausbebauung unterscheidet. Außerdem soll das landschaftliche Erscheinungsbild des Dachbergkopfes wenig gestört werden. Dazu - und gleichzeitig als Sichtschutz - sollen auch die eingetragenen Pflanzflächen an der Oranienstraße und am nördlichen Wirtschaftsweg dienen.

Die Baulinie bei den Häusern Nr. 19-26 soll verhindern, daß die Gebäude zu weit in den Hang hineingebaut werden und somit nur unter Schwierigkeiten an das in der Oranienstraße zu verlegende Entwässerungsnetz anzuschließen wären.

Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen hat sich gegenüber dem 1. Entwurf verringert. Die geplante Führung der Oranienstraße wurde wegen der vorhandenen topographischen Gegebenheiten beibehalten. Von der Oranienstraße aus führen in nördlicher Richtung für die vorgesehene Einzelhausbebauung private Straßenverkehrsflächen. Öffentliche Parkflächen sind entlang der Oranienstraße in einer Länge von ca. 80 m und einer Breite von 2,50 m (Längsaufstellung) vorgesehen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Dachberg für den Teilbereich "a" Dachbergkopf:

a) Dächer

Nr. 1 - 18 Flachdach, Nr. 19 - 26 Satteldach max. 28°. Die eingetragene Firstrichtung ist zwingend. Nicht zugelassen sind Walmdächer und Drempel.

b) Sockel

max. Sockelhöhe 50 cm. In Hanglagen gilt diese Angabe für die Bergseite. Auf der Talseite dürfen die Gebäude nur mit den zulässigen Vollgeschossen und einem Keller- geschoß über dem Anschnitt des Außengeländes in Erscheinung treten.

- c) Einfriedigungen und Vorgärten
Einfriedigungen zur Oranienstraße dürfen nur auf der Baugrenze für die Nummern 2, 3, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, für die Nummern 19 - 26 nur auf der Baulinie errichtet werden.
- d) Zufahrt
Für Nummer 2 und 19 bis 26 vom öffentlichen Fußweg A, für Nummer 7 bis 18 von den Privatwegen B, C und D, für das bestehende Gebäude südlich Nr. 19 vom öffentlichen Fußweg E.



Bauamtsleiter

Bad Soden a.Ts., den 8. Juni 1970