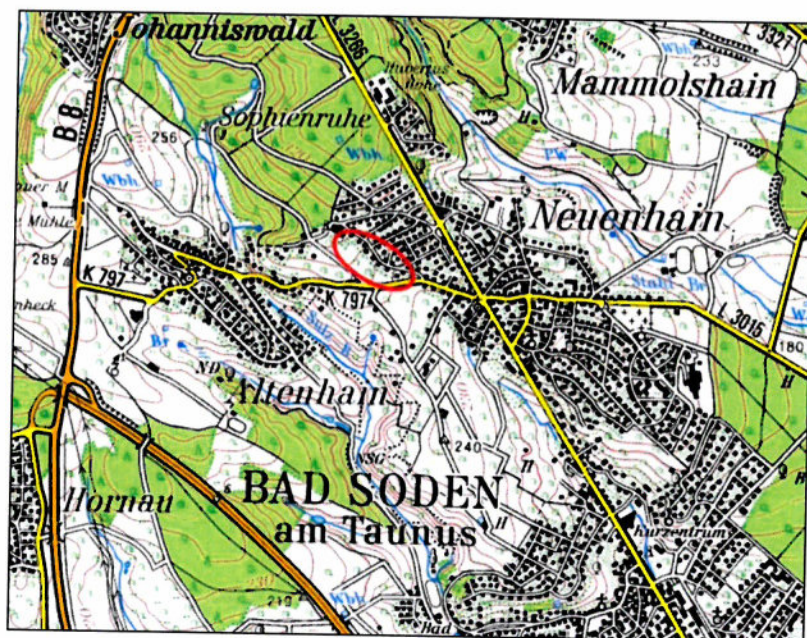


Bebauungsplan Nr. 4 "Westlich der Straße Am Haag", 1. Änderung



Begründung

Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 4 "Westlich der Straße Am Haag", 1. Änderung
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt	Seite
1 Lage und Geltungsbereich	2
2 Anlass und Ziele der Planung	2
3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht	3
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4 Städtebauliche Situation	4
5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	6
6 Grundzüge der Planung	7
Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	
Überschreitung der Bauverbotszone	
Zahl der Wohnungen	
Private Grünfläche - Hausgarten	
Sonstige grünordnerische Festsetzungen	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
7 Umweltprüfung	10
8 Artenschutz	10
9 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	10
10 Wasserwirtschaftliche Belange	11
Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	
Schonung der Grundwasservorkommen	
Schutzausweisungen	
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
Kampfmittel	
11 Technische Infrastruktur	12
12 Kosten	12
13 Statistik	12

Anlagen

- **Landschaftsplanerische Bestandskarte mit Nutzungstypenkartierung**
- **Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, faunistischer Untersuchung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Neuenhain. Er liegt in Ortsrandlage zwischen der Straße Am Haag und der Altenhainer Straße. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 37 in der Gemarkung Neuenhain, die Fläche beträgt ca. 2,8 ha.



Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Im Plangebiet enthalten sind die Grundstücke der Häuser mit den ungeraden Hausnummern Am Haag 1 bis 31 sowie die dazwischenliegenden unbebauten Flurstücke und dazugehörige Gartengrundstücke. Es liegt an einem Hang und steigt von Südosten nach Nordwesten um ca. 40 m an. Gegenüber dem Geltungsbereich des Vorentwurfs wurde das Plangebiet um die Flurstücke reduziert, die südwestlich an die Gartengrundstücke der Häuser Nr. 11 und 13 angrenzen sowie deren Verlängerung Richtung Haus Nr.7.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 1967 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Die damalige Planung umfasste die Bebauung entlang der Straße Am Haag, ohne die zu den Baugrundstücken dazugehörigen Hausgärten. Hingegen wurde am Südwestrand der Gärten, fast ganz losgelöst vom übrigen Geltungsbereich, ein 4 m breiter Streifen als Wirtschaftsweg festgesetzt. Um den Zwischenbereich planungsrechtlich zu klären, in Bezug auf die Bebauung das Planungsrecht an zeitgemäße Erfordernisse anzupassen und dabei den nicht mehr benötigten Wirtschaftsweg herauszunehmen, soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 erstellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der bebaute Teil des Plangebiets als "Wohnbaufläche, Bestand" und zu einem kleinen Teil als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt. Die Gartenflächen sind als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Durch den Bebauungsplan verändern sich nicht die bislang vorgesehenen Flächennutzungen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 "Westlich der Straße Am Haag". Dieser Bebauungsplan durfte wegen eines Mangels der Hauptsatzung nicht mehr angewendet werden. Im Jahr 2000 erlangte der Bebauungsplan erneut Rechtskraft. Er soll nun durch die vorgesehene Planung in allen seinen Festsetzungen ersetzt werden.

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich außer einem Wegkreuz an der Altenhainer Straße keine denkmalgeschützten Anlagen.

4 Städtebauliche Situation

Die Bebauung des Plangebiets ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser. Durch die Rand- und Hanglage ergeben sich Richtung Süden einige sehr schöne Blickbeziehungen zum tieferliegenden Rhein-Main-Gebiet mitsamt der Frankfurter Skyline. Die vergleichsweise ruhige Lage und der Bezug zu den Obstwiesen am Ortsrand tragen dazu bei, dass der obere Teil des Plangebiets eine hochwertige Wohnlage ist. Infolgedessen hat sich hier seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts eine Wohnbebauung mit größeren freistehenden Einfamilienhäusern entwickelt, die zum Teil auch Villencharakter haben. Das kleine Mischgebiet am unteren Teil der Straße Am Haag ist hingegen durch zurückhaltendere Gebäude geprägt.

Die Grundflächen der Wohngebäude liegen zwischen 100 und 500 qm. Sie sind im oberen Teil der Straße meist mit einem Voll- und einem Dachgeschoss ausgeführt, zum Teil auch mit Sockelgeschoss. Im unteren Teil der Straße Am Haag sind sie ein- bis zweigeschossig gebaut, in der Mehrzahl mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.



Abb.: Oberer Teil des Plangebiets mit niedriger Bebauung

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit ca. 5 Metern Abstand zur Straße errichtet worden. Durch ihre im oberen Bereich zumindest zur Straße hin eher niedrige Bauweise hat man den Eindruck, dass sie sich (bis auf einen "Ausreißer") in den Hang hineinschmiegen. Im rückwärtigen Bereich schließen sich großzügige Hausgärten an, in denen sich Nebenanlagen wie Swimmingpools, Teiche oder Gartenpavillons befinden.

Im Gegensatz zum westlich angrenzenden Baugebiet am Luchspfad ist keine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden. Eine diesbezügliche Ausnahme stellt lediglich das Anwesen Am Haag 7 dar: Hier hat sich im rückwärtigen Bereich ein Gewerbebetrieb (Reifenservice) mit einer größeren Halle niedergelassen.



Abb.: Gewerbebetrieb im hinteren Grundstücksteil

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Wohnbauflächen, die sich den Hang hinauf ziehen. Sie sind geprägt durch Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser. Insgesamt handelt es sich bei dem Bereich westlich der Königsteiner Straße um ein typisches, eher locker bebautes Ortskernerweiterungsgebiet aus dem 20. Jahrhundert.

Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, allerdings ist der Ortskern von Neuenhain nicht weit entfernt und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in ausreichendem Maß sichergestellt.

Verkehrlich ist das Gebiet komplett erschlossen. Die Straße Am Haag führt am Ostrand des Plangebiets zur Altenhainer Straße, die nach wenigen hundert Metern Bad Sodens Hauptachse - die Königsteiner Straße - quert.

Auch in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden. In einer Entfernung von 200 - 300 m befindet sich die Haltestelle der Buslinien 803 und 811 nach Königstein, Sulzbach und Bad Soden Bahnhof.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Neben der Bebauung im Bereich der Straße "Am Haag" wird das Plangebiet geprägt durch die überwiegend strukturreichen, jedoch zumeist durch Zier- und Nadelgehölze bestimmten Hausgärten. Innerhalb der Hausgärten sind nur einige markante Laubgehölze anzutreffen, die in der als Anlage beigefügten Bestandskarte dargestellt sind. Hierbei handelt es sich um hochstämmige Obstbäume, Nussbäume und Eichen. Bei den Zier- und Nadelgehölzen dominieren Fichte, Eibe und Zypressen. Die Hausgärten werden zumeist ausschließlich als Zier- und Freizeitgärten genutzt, der Anbau von Obst- und Gemüse spielt insgesamt nur eine untergeordnete Rolle.

Bei den angrenzenden Nutzungsstrukturen sind die im Norden, Nordosten sowie Südwesten angrenzenden Verkehrsflächen und weitere Wohnbauflächen aufzuführen. Für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamere Flächen grenzen dagegen südlich an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich zumeist um grünlandgeprägte Strukturen, wobei artenarme Wirtschaftswiesen aber auch extensiv genutzte Bereiche anzutreffen sind. Die Grünlandflächen sind zum Teil bestanden mit hochstämmigen Obstbäumen. Der überwiegende Anteil wird jedoch geprägt von nieder- und halbstämmigen Obstbäumen. Daneben sind einzelne Wiesenbrachen, zum Teil mit beginnender Verbuschung, vorzufinden. Auch einzelne Gehölzsukzessionen mit starker Verbuschung sind vorhanden, wobei diese mit hoher Wahrscheinlichkeit aus ehemaligen Obstwiesen entstanden sind, da vereinzelt noch hochstämmige Obstbäume erkennbar sind.



Abb.: Luftbild (Befliegung 2009)

Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht (siehe Anlage).

6 Grundzüge der Planung

Art der baulichen Nutzung

Da es sich hier um eine Planung in einem Bestandsgebiet mit einem weitgehend intakten Erscheinungsbild handelt, steht der Erhalt der baulichen Charakteristik des Planungsgebiets im Vordergrund. Entsprechend dem RegFP und dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hier weiterhin die Teilung des Geltungsbereiches in zwei verschiedene Baugebietsarten vorgesehen. Im südlichen Teil des Gebiets ist die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) vorgesehen, um in einem verträglichen Umfang auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Im nördlichen Bereich wurde bislang ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnbauflächen, in denen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem Ziel einer "Stadt der kurzen Wege" auch kleinere Versorgungseinrichtungen und nicht störendes Gewerbe ermöglicht werden sollen. Weiterhin soll die Verträglichkeit mit einer gemischten Nutzung in der Nachbarschaft sichergestellt werden. Es wird daher in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für das gesamte Planungsgebiet im Zusammenspiel mit einer klaren Definition der Größe der Baugrundstücke stellt sicher, dass die bislang typische lockere und durchgrünte Gebietsstruktur erhalten bleibt. Kleinere bauliche Erweiterungen werden in den meisten Fällen noch möglich sein.

Im Wohngebiet sollen die Gebäude, wie dies im Bestand vorherrschend ist, auch in Zukunft nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Damit bleibt ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt. Hierzu soll auch der kleine Teilbereich gehören, der nur zwei bestehende Häuser umfasst und in dem bislang eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich war. Im Mischgebiet hingegen sollen wie bisher zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Die Gesamthöhe der Gebäude wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang nicht festgesetzt bzw. wurde in der Genehmigungspraxis lediglich als Traufhöhe interpretiert, die zum Teil zu unterschiedlichen Ausformungen der Dachhöhen führte. Um künftig eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Baulichkeiten am Ortsrand zu sichern, sind nun eindeutige Regelungen vorgesehen. Die Höhe der Baukörper (und damit auch die möglichen Nicht-Vollgeschosse) wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse einerseits durch eine Geschossflächenzahl begrenzt, die auch die Aufenthaltsräume in den Nicht-Vollgeschossen einbezieht. Andererseits wird durch Angabe einer absoluten Höhe in Bezug zur Straßenoberkante gewährleistet, dass sich die Gebäude, trotz ihrer teilweise relativ großen Grundfläche, mit 7 m Gesamthöhe im Wohngebiet unauffällig zur Straße hin zeigen und so das bestehende Erscheinungsbild einer sich an den natürlichen Geländeverlauf anpassenden niedrigen Bebauung gewahrt bleibt. Für das Mischgebiet wird dementsprechend eine Gesamthöhe von 10 m festgesetzt, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich weitgehend am Bestand und bildet einen gleichmäßigen Rahmen für die Bebauung des Ortsrandes.

Hinsichtlich der Baustruktur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Regelungen zur offenen Bauweise orientiert, aber demgegenüber kleinere Baukörper mit einer Maximallänge von 25 m parallel zur Straße festsetzt. Damit wird sichergestellt, dass auch in Zukunft keine breiteren Häuser entstehen können, als dies bislang der Fall ist, und zwischen den Gebäuden immer wieder Durchblicke zu den Gärten bzw. auch zur dahinterliegenden Landschaft ermöglicht werden.

Überschreitung der Bauverbotszone

Bei dem Grundstück Am Haag 1 wird durch das bestehende Wohngebäude und die etwas größere überbaubare Grundstücksfläche geringfügig mit einer Ecke in die Bauverbotszone der Kreisstraße K 797 eingegriffen. Vor dem Hintergrund, dass es sich hier um einen Ortseingang handelt, der durch das Gebäude deutlich markiert wird, ist dieser Eingriff städtebaulich sinnvoll. Der Straßenraum der Straße Am Haag wird durch das Haus klar begrenzt und sein innerörtlicher Charakter unterstützt, wodurch nicht nur das Ortsbild positiv beeinflusst wird, sondern auch ein angemessenes Verhalten der Verkehrsteilnehmer/innen gefördert wird. Daher soll das Gebäude an dieser Stelle planungsrechtlich abgesichert werden.

Zahl der Wohnungen

Um im Allgemeinen Wohngebiet den bestehenden Einfamilienhauscharakter zu bewahren, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude begrenzt. Damit wird z.B. noch eine mögliche Einliegerwohnung erlaubt, aber kein klassisches Mehrfamilienhaus zugelassen. Der Verlust von Grundstücksfreifläche zugunsten von Stellplätzen wird damit eingeschränkt. Ebenso wird hierdurch die Wohnruhe in diesem Bereich gesichert.

Private Grünfläche - Hausgarten

Entsprechend der planerischen Zielsetzung werden die großen rückwärtigen Gartenbereiche als Private Grünfläche – Hausgarten planungsrechtlich abgesichert. Um einerseits die Anlage z.B. von Wege- und Platzflächen innerhalb dieser Hausgartenbereiche zu ermöglichen, andererseits jedoch die Flächenbefestigung weitgehend zu beschränken, setzt der Bebauungsplan fest, dass nur maximal 20 % der Privaten Grünfläche – Hausgarten wasserdurchlässig befestigt werden dürfen. Weiterhin ist pro Hausgarten die Errichtung einer Gartenlaube mit maximal 30 m³ umbauten Raum zulässig. Weitere Befestigungen und Versiegelungen werden jedoch vor dem Hintergrund der Minimierung der Eingriffe ausgeschlossen.

Um eine ausreichende Durchgrünung der Privaten Grünfläche – Hausgarten zu gewährleisten, ist pro angefangener 200 m² Grundfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Neben der Durchgrünungsfunktion führen diese Bäume auch zu einer Verbesserung der Habitatstruktur, was sich gerade vor dem Hintergrund der zur Zeit überwiegend vorhandenen Nadel- und Ziergehölze für die heimische Fauna positiv auswirken wird.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Um eine ausreichende Ortsrandeingrünung sicher zu stellen, setzt der Bebauungsplan an seiner südlichen Geltungsbereichsgrenze eine zweireihige Gehölzanpflanzung fest.

In diesen Bereichen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Neben der Eingrünungsfunktion trägt auch diese geschlossene Heckenanpflanzung wesentlich zur Verbesserung der Habitatstruktur bei.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die jetzt schon vorhandenen bedeutsamen Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt fest. Der Standort der Bäume ist dabei dem Planbild, die betroffene Baumart der Bestandskarte zu entnehmen. Bei Abgängigkeit der Bäume sind diese durch standortgerechte und einheimische Bäume zu ersetzen. Um einen adäquaten Ersatz zu gewährleisten, sind die Nachpflanzungen in einer vorgegebenen Mindestqualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) durchzuführen.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan einen Mindestgrünflächenanteil der Baugrundstücksfläche vor. Um auf diesen Flächen ein Mindestmaß an einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern sicher zu stellen, wird auch hier eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des heterogenen und individuellen Erscheinungsbildes der im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden nur einige wenige Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen aufgenommen. Die Festsetzung zur Höhenbeschränkung von Einfriedungen trägt dazu bei, dass der Charakter eines offenen und durchgrüntes Baugebiets erhalten bleibt. Die Festsetzung zur Einfassung der Abfallstandorte entspricht dem in Bad Soden üblichen Standard für neuere Bebauungspläne und soll für den öffentlichen Raum ein verträgliches Erscheinungsbild sicher stellen.

7 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Geordnet nach Schutzgütern wird der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen resultierend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen dargelegt und bewertet. Dem werden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen gegenübergestellt.

Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung und liegt als Anlage bei.

8 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Bebauungsplan eine faunistische Untersuchung und darauf aufbauend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt (Franz – Ökologie und Landschaftsplanung, Dezember 2013). Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, sofern die naturschutzrechtlich gebotene Einschränkung des Zeitraums der Fällung von Bäumen und Gebüschsen berücksichtigt wird. Entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind diese Vorgaben bereits jetzt zu beachten. Der Bebauungsplan weist hier jedoch noch einmal explizit darauf hin.

Die weiteren Empfehlungen des Gutachters werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzten Heckenanpflanzungen, die Pflanzungen von Einzelbäumen als auch den Erhalt einzelner Bäume aufgegriffen. Darüber hinaus empfiehlt der Bebauungsplan, beim Neubau von Gebäuden entsprechende Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen aufzuhängen bzw. einzubauen.

9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Bereiche des Wohn- und Mischgebietes sieht der Bebauungsplan lediglich die Absicherung des vorhandenen Bestandes vor, so dass hier keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist sogar eine Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 vorgesehen.

Die jetzt als Private Grünfläche – Hausgarten festgesetzten Flächen waren mit ihren hausgärtnerischen Nutzungen fast ausnahmslos Bestandteil der Baugenehmigungen für die Wohnhäuser "Am Haag". Bei einer Überprüfung der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen konnten jedoch 5 Bereiche festgestellt werden, bei denen die jetzigen Hausgärten nicht Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung waren. Für diese Bereiche wurde daher eine Flächenbilanz nach der Kompensationsverordnung durchgeführt, die dem Umweltbericht als Anlage beiliegt.

Die Flächenbilanz kommt zu dem Ergebnis, dass es für die Bereiche insgesamt zu einem rechnerischen Defizit von ca. 15.500 Wertpunkten kommt. Unter Berücksichtigung der oben genannten Reduzierung der Grundflächenzahl im Wohn- und Mischgebiet, der insgesamt vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie der Festsetzung zum Erhalt von bedeutsamen Einzelbäumen, der Grundstücksfreiflächenbegrünung, dem Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird das verbleibende geringfügige Defizit im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser und zu dem Bau von Zisternen aufgenommen.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Der Planbereich befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden. Die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz.46/1977, S.2202) sind zu beachten.

Schutzgebiete entsprechend den §§ 22 bis 32 BNatSchG sind nicht betroffen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Stadt liegen keine diesbezüglichen Hinweise für das Plangebiet vor.

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des RP Darmstadt hat eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht auf Kampfmittel ergeben.

Da es sich hier nur um Regelungen im Bestand handelt, durch die keine wesentlichen Änderungen der Ver- und Entsorgung entstehen, wird hier von weiteren Darlegungen zu den einzelnen im "Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" aufgeführten Punkten abgesehen.

11 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch ein von der Stadt Bad Soden am Taunus beauftragtes Unternehmen entsorgt.

Südlich des Plangebiets, in der Lücke zwischen den Häusern Am Haag 7 / 7a und 11, befindet sich ein Freileitungsmast mit einer 20kV-Leitung. Diese Leitung wird als unterirdisches Kabel entlang der Grundstücksgrenze zum Haus Nr.11 bis zu den Trassen in der Straße Am Haag weitergeführt. Soweit die Leitung auf privaten Flächen durch das Plangebiet verläuft, ist hier ein Leitungsrecht für den Stromversorger sowie eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses Leitungsrecht ist laut Auskunft des Versorgers Syna GmbH bereits über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.



Abb.: Stromleitung der Syna GmbH (rot)

12 Kosten

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren sind voraussichtlich keine weiteren finanziellen Belastungen zu erwarten.

13 Statistik

Geltungsbereich	ca. 27.518 qm
Baugebiete	ca. 17.351 qm
Private Grünfläche	ca. 10.167 qm

Darmstadt, 28.07.2014
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Zeichenerklärung

	Gebäudebestand lt. Kataster
	Großflächige Nebenanlagen und sonstige versiegelte oder befestigte Flächen mit untergeordneten Grünflächenanteilen
	Grabeland, offener Boden
	Wirtschaftswiese (artenarm, mehrmalige Mahd im Jahr)
	Wiese, extensive Nutzung
	Wiesenbrache mit beginnender Gehölzsukzession
	Gehölzsukzession / starke Verbuschung
	Gehölzsukzession / starke Verbuschung entstanden aus einer Obstwiesenbrache (einzelne hochstämmige Obstbäume erkennbar)
	Hausgarten, überwiegend strukturreich jedoch zumeist ausschließlich Zier- und Nadelgehölze
	Grundstück in Bebauung
	Verkehrsbegleitgrün
	Versiegelte Straßen- und Wegeflächen
	Zaun
Markante Gehölzstrukturen	
	Laubbaum
	E = Eiche
	N = Nussbaum
	S = Säuleneiche
	K = Kastanie
	Obstbaum (Hochstamm)
	Obstbaum (Halb- und Niederstamm)
	Hecke / Baumhecke
	Markante Laubbäume innerhalb der Hausgärten

Räumliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans



Hinweis: Nutzungsabgrenzungen und Vegetationsbestände sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!

M 1:2000



Bad Soden am Taunus:

Bebauungsplan Nr. 4

"Westlich der Straße Am Haag", 1. Änderung

- Bestandskarte, Aufnahme: Mai 2013

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mailto:diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de