

# **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

**Nr. 61 „Drei-Linden“**

der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain

**DER MAGISTRAT DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS**

**Abteilung Stadtplanung und Hochbau**

**September 2001**

**Bearbeitung: Schöll/Jethon**

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 61 „Drei-Linden“ der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain

---

#### 1.0 GRUNDLAGEN, GELTUNGSBEREICH

##### 1.1 Planungsanlaß

Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die inzwischen stattfindende Nachverdichtung der Bebauung kommt es immer wieder zu Konflikten über Umfang und die Gestaltung bzw. Einfügung von Gebäudeerweiterungen. Hierfür sollen in einem Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen getroffen werden.

Der frühere Aussichtspunkt „Drei-Linden“ ist durch die umgebende Bebauung stark eingeschränkt worden. Besonders in Richtung Südwesten sind aber durch die zurückliegende, lockere Bebauung noch Ausblicksmöglichkeiten gegeben. Durch den Wunsch von Anliegern nach einer Bebauung in diesem Bereich unmittelbar an der Straße in sehr kurzem Abstand vom Aussichtspunkt würde die Aussicht nochmals drastisch eingeschränkt. Dies kann dauerhaft nur durch einen Bebauungsplan verhindert werden.

##### 1.2 Lage, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Neuenhain und grenzt unmittelbar an die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 11, 14, 15 sowie den Ortskern Neuenhain, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden ist. Das Gebiet des Bebauungsplanes fällt von dem Platz mit „Drei-Linden“ in alle Richtungen ab.

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke zwischen der Platanenstraße und der Haingrabenstraße, die Grundstücke südwestlich und nordöstlich der Drei-Linden-Straße sowie den weiteren Bereich zwischen Eichenstraße und Buchenweg.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Plangebietes:

Flur 25, Flurstücke:

4317/2, 4317/4 Teilstück aus 4317/5, Teilstück aus 4317/7

Flur 29, Flurstücke:

1/1, 2/2, 2/3, 3/1, 4/1, 5/1, 5/3, 7/2, 8/2, 8/3, 9/1, 9/2, 10/1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35/1, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, Teilstück aus 76/7, 2692/1, 2692/21, 2692/22, 2692/23, 2692/24, 2692/25, 2692/26, 2693/4, 2694/1, 2694/2, 2694/4, 2694/6, 2697/3, 2697/4, 2697/6, 2697/7, 2698/9, 2698/10, 2699/3, 2699/4, 2700/1, 2700/2, 2700/3, 2700/4, 2701/1, 2705/2, 2706, 2707, 2708/1, 2709/6, 2709/8, 2709/9, 2710/12, 2710/13, 2710/14, 2711/7, 2715/11, 2716/32, 2716/33, 2716/34, 2719/4, 2719/5, 2719/6, 2720/3, 2720/5, 2720/18, 2720/19, 2720/20, 2720/21, 2720/22, 2721/3, 4325/18, 4326/9, 4330/9

Flurstück 30, Flurstücke:

76, 77/1, 77/2, 78, 79/1, 79/2, 80, 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 85, 86, 87/2, 87/3

Flur 31, Flurstücke:

3, 4, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 6/4, 6/5, 7, 8/4, 8/5, 8/6, 9/3, 10/7, 10/8, 11/3, 11/6, 12/2, 12/8, 12/10, 12/11, 13/3, 14/5, 15/11, 17/10, 18/3, 18/4, 20/1, 21/3, 22/1, Teilstück aus 22/3, 23/1, 23/2, 24, 26/3, 27/3, 29/4, 30, 31, 32/1 32/3, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35, 36, 37, 38/1, 38/2, 39, 40/1.



### 1.3 Rechtliche Grundlagen

#### 1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche und z. T. als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die gemischte Baufläche liegt im nördlichen Teil des Plangebietes. Sie umfaßt den Bereich östlich der Haingrabenstraße in einer Tiefe von ca. 50 m.

#### 1.3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine über die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Aussagen.  
Die „Drei-Linden“ sind als Naturdenkmal geschützt.

#### 1.3.3 Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 10.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 für das Gebiet „Drei-Linden“ beschlossen.

#### 1.3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Überprüfung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Verbindung mit § 245 c BauGB nicht erforderlich ist.

## 2.0 BESTAND

### 2.1 Ortsbild/Bebauung/Nutzung

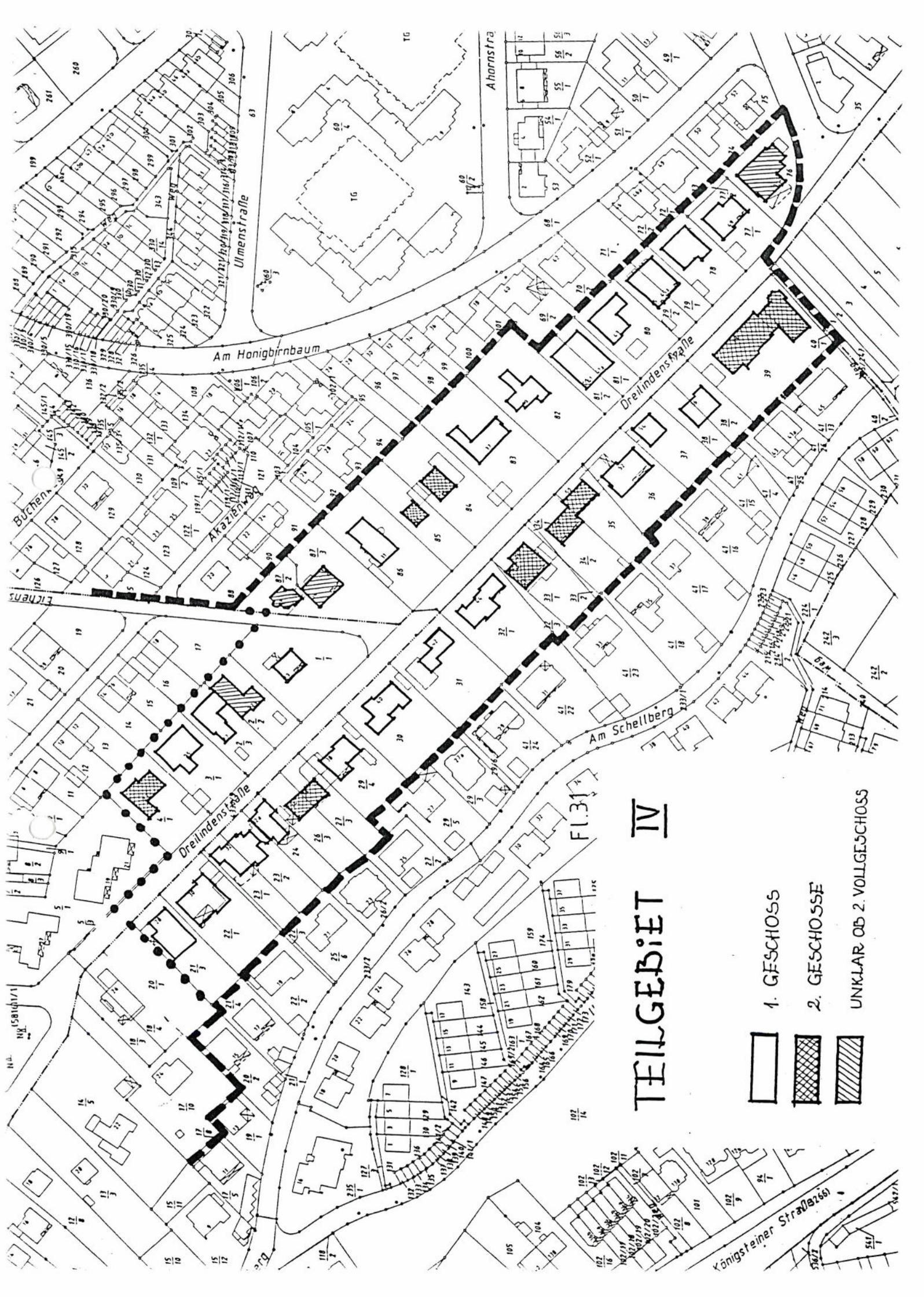
#### 2.1.1 Bebauung

Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke an der Drei-Linden-Straße vollständig bebaut. Innerhalb des Gebietes befindet sich primär Wohnbebauung. Sie reicht von Straßen mit überwiegend 1-Familienhausbebauung über Straßen mit 2- bis 3-Familienhausbebauung bis zu zwei 4-geschossigen Mietanlagen.

Mitten im Gebiet liegen die „Drei-Linden“, ein ganz wesentlicher, markanter, historischer Punkt des Stadtteils Neuenhain. Dieser Ort, der sehr lange eines der beliebtesten Ausflugsziele im Vordertaunus war, ist durch die Bebauung in den letzten Jahren stark eingeschränkt worden, insbesondere wurde auch in erheblichem Umfang der früher sehr attraktive Ausblick in Richtung Taunus einerseits und in Richtung Main und Rheinebene andererseits zugebaut.

#### 2.1.2 Nutzung/Umgebung

In dem Plangebiet sind die Blockinnenbereiche überwiegend frei von Bebauung und dienen den Bewohnern als Hausgärten. Die nähere bebaute Umgebung des Planbereiches ist grundsätzlich von Wohnnutzung geprägt - vor allem mit Einzel- und Doppelhäusern.



# TEILGEBIET IV

-  1. GESCHOSS
-  2. GESCHOSSSE
-  UNKLAR OB 2. VOLLGESCHOSS

Fl. 31

Königsteiner Straße

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung sowie Abgrenzung dieser Nutzungen im Flächennutzungsplan entsprechen jedoch nicht ganz dem vorhandenen Gebietscharakter.

Die im Bebauungsplan Teilgebiet I ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sowie die besonderen Wohngebiete werden aus dem Flächennutzungsplan weiterentwickelt. Sie berücksichtigen unterschiedliche Nutzungen, die im Teilgebiet vorhanden sind.

In dem Gebiet dominiert die Wohnnutzung; es befinden sich dort aber auch 16 Gewerbebetriebe (Malerwerkstätte, Getränkeverkauf, Schreibbüro, Handelsvertretung, Kelterei etc.), die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind.

Um die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Wohnnutzung sowie der nicht störenden Gewerbenutzung zu sichern, wird der nördliche Bebauungsblock als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Eine Erweiterung der Bebauung kann hier aufgrund der hohen Baudichte nur soweit dringend erforderlich in Ausnahmefällen zugelassen werden. Eine weitere Versiegelung dieses Bereiches soll sich auf das unumgänglich Notwendige beschränken.

Der mittlere Bebauungsblock wird ebenso als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Eine geringe Erweiterung der Bebauung ist möglich.

Der südliche Bebauungsblock wird als besonderes Wohngebiet sowie teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die neu geplante Bebauung im Inneren des Gebietes befindet sich zum größten Teil innerhalb des Sichtfeldes. Um den Ausblick in die Landschaft zu erhalten, wird die Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoß beschränkt. Zusätzlich ist ein zweites Geschoß durch Ausbau des Daches oder des Untergeschosses möglich. Maßgeblich für die Trauf- und Firsthöhe im Sichtfeldbereich ist der im Plan dargestellte Schnitt A – A. Im Rahmen der offenen Bauweise sind hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Bebauung kann von der Drei-Linden-Straße und teilweise von der Haingrabenstraße aus erschlossen werden. Die zukünftige Bebauung in diesem Bereich wurde mit dem betroffenen Eigentümer abgestimmt.

## Teilgebiet II

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke am Buchenweg und Akazienweg sowie die Grundstücke mit 4-geschossiger Bebauung an der Drei-Linden-Straße. Am Buchenweg und Akazienweg dominiert 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern.

Das Teilgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nicht störende Gewerbebetriebe sind hier nur in engem Rahmen zulässig.

Die rückwärtig liegenden Grundstücksflächen sollen weiterhin als Hausgärten genutzt werden. Eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude durch eine Grenzbebauung ist möglich. Die zwischen den Wohnhäusern vorhandenen Garagen bzw. Stellplätze können überbaut werden.

## 2.2 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Schwalbacher Straße und die Drei-Linden-Straße. Das bestehende innere Straßennetz ist bei jetziger Dichte der Bebauung und auch bei geringfügiger baulicher Verdichtung weitestgehend ausreichend dimensioniert. Entlang der meisten Straßen besteht im öffentlichen Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeit. Lediglich auf dem Akazienweg sowie Buchenweg ist wegen der unzureichenden Straßenbreite die Parkmöglichkeit beschränkt. Durch das Plangebiet führt keine Stadtbuslinie. Die nächstfolgenden Bushaltestellen befinden sich an der Schwalbacher Straße und Königsteiner Straße.

## 3.0 PLANUNGSZIELE

Vorrangig sind folgende Planungsziele:

- Erhaltung der vorhandenen Wohnsiedlungsstruktur mit zugehörigen Gärten
- verbindliche Regelungen für Erweiterungswünsche von Hauseigentümern
- Schutz und Entwicklung der vorhandenen Vegetation
- Erhaltung und Verbesserung der Sichtbeziehung von den „Drei Linden“ zum Taunus und in Richtung Main und Rheinebene, Verbesserung der Gestaltung des „Drei-Linden-Platzes“

## 4.0 PLANUNGSKONZEPTE

### 4.1 Nutzung, Bebauungskonzept

Aufgrund der Wünsche der betroffenen Bürger und starker Unterschiede bei Nutzung und Bebauung wird das gesamte Plangebiet in 4 Teilgebiete geteilt. Die Teilung berücksichtigt sowohl die vorhandene unterschiedliche Nutzung innerhalb des Plangebietes als auch den Bebauungscharakter seiner einzelnen Siedlungsbereiche.

Durch die vorgegebene Situation der vorhandenen Bebauung und des vorhandenen Straßennetzes ist der Inhalt des Bebauungsplanes weitgehend vorbestimmt. Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend den jeweils vorhandenen Nutzungen im Planungsgebiet.

#### Teilgebiet I

Das Gebiet liegt zwischen der Haingrabenstraße, Schwalbacher Straße, Platanenstraße und der Drei-Linden-Straße. Der nördliche Bebauungsblock des Teilgebietes zwischen dem Reifenberger Hof und der Schwalbacher Straße ist intensiv bebaut. Zwei weitere Bebauungsblöcke haben grundsätzlich ihren Bebauungsblockcharakter mit grünen Innenbereichen behalten.

### Teilgebiet III

Das Gebiet umfaßt den „Drei-Linden-Platz“ und die Grundstücke südwestlich des Platzes. Das Gebiet ist zwar vollständig bebaut, bietet jedoch eine Möglichkeit der maßvollen Verdichtung. Das gesamte Teilgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das wichtigste Element des Plangebietes ist der frühere Aussichtspunkt „Drei Linden“, der durch umgebende Bebauung eingeschränkt worden ist.

Da die hier vorhandene, zurückgesetzte Bauflucht nicht ausreicht, um die bestehenden Ausblickmöglichkeiten in die Landschaft zu sichern, werden im Bebauungsplan die Baufenster in „Strahlenform“ ausgewiesen, um die Fläche zwischen den vorhandenen Gebäuden von zukünftiger Bebauung sowie Baumbepflanzung freizuhalten. Um den freien Ausblick in die Landschaft wieder zu gewinnen, ist es wünschenswert, daß zwischen den in Strahlenform ausgewiesenen Baufenstern der Baumbestand reduziert wird bzw. eine Aufastung erfolgt. Hierzu ist eine Unterstützung durch die betroffenen Eigentümer erforderlich.

Eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude bzw. Neubau kann nur in Richtung Süden bzw. geringfügig in Richtung Norden erfolgen. Die Errichtung von Wohngebäuden auf den rückwärtig liegenden Grundstücksteilen ist zulässig.

Für die südwestlich des „Drei-Linden-Platzes“ ausgewiesenen Baufenster mit der maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung gilt für die Traufhöhe sowie für die Firsthöhe als Bezugspunkt das Straßenniveau. Die hier auf 1,80 m festgesetzte Traufhöhe entspricht einer Geschoßfläche von ca. 2,75 m über natürlichem Gelände.

Die Grünanlage um die „Drei-Linden“ soll erhalten und ggf. ausgebaut werden.

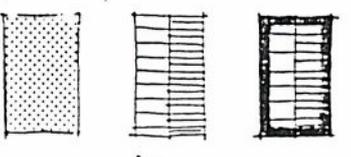
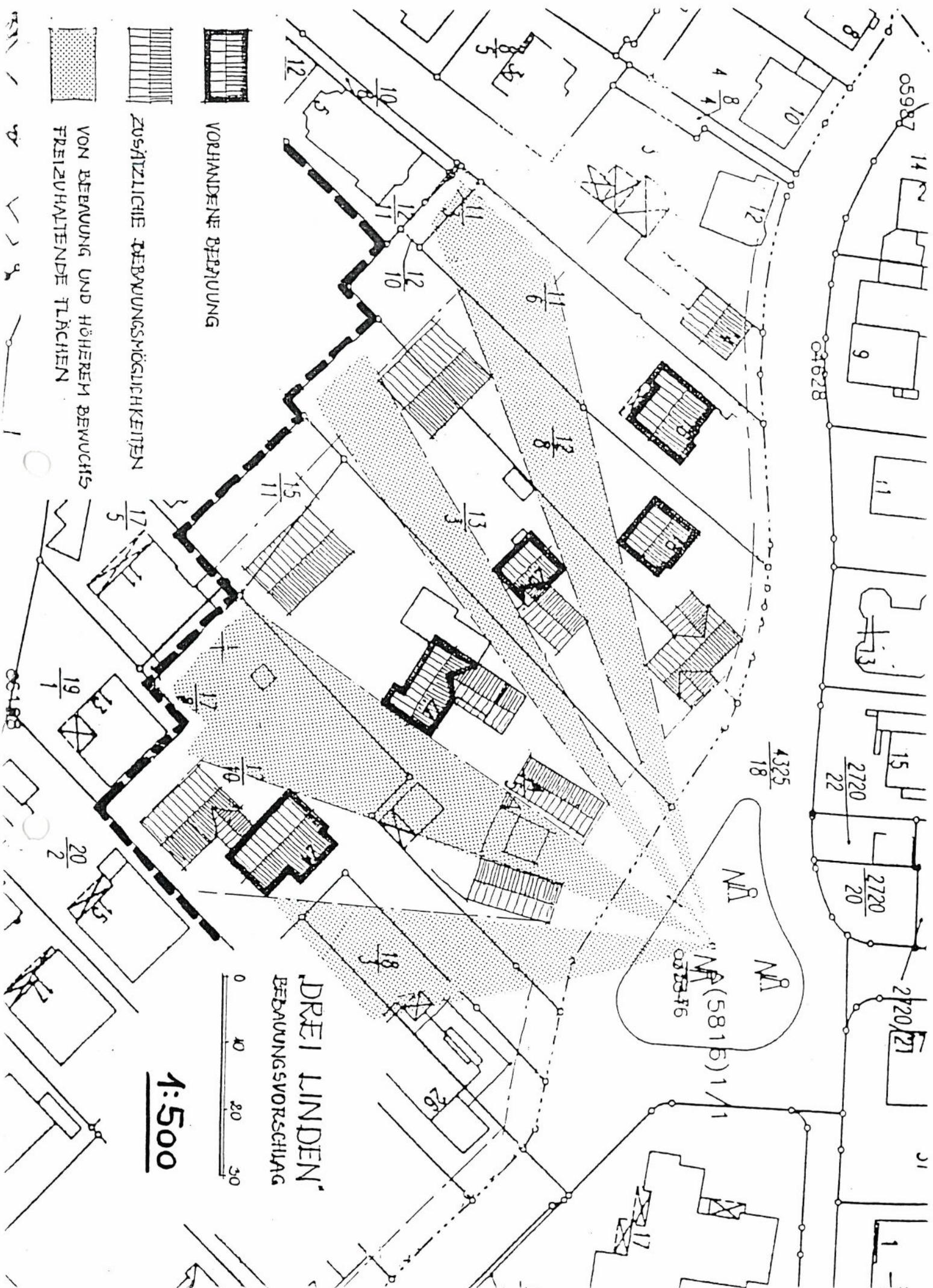
Die Nebengebäude und die Garagen dürfen nur in den überbaubaren Flächen in der Strahlenform angeordnet werden.

Die bestehende, überwiegend lockere Bebauung soll in diesem Bereich in Zukunft durch die Ausweisung „offene Bauweise“ erhalten bleiben.

### Teilgebiet IV

Das Teilgebiet umfaßt die Grundstücke entlang der Drei-Linden-Straße von dem Drei-Linden-Platz bis zur Birkenstraße. Hier dominiert im Bestand 1-geschossige Wohnbebauung. Der Anteil der 2-geschossigen Bebauung ist jedoch im gesamten Teilgebiet relativ hoch (ca. 25 %). Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um den Charakter des Gebietes zu bewahren, wird die Höhe der zukünftigen Bebauung beschränkt. Zulässig ist eine max. 2-geschossige Bebauung mit der Dachneigung bis 30°. Die unterschiedlichen Geländehöhen ermöglichen hier, Untergeschosse auszubauen. Die maximale Firsthöhe sowie Traufhöhe werden abweichend von den in anderen Teilgebieten auf 9,50 m bzw. 6,00 m festgelegt. Nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. büroartige Nutzung) sind in diesem Teilbereich nur in geringem Umfang, d.h. nur in Erdgeschossen oder Untergeschossen, zulässig.



VORHANDENE BEBAUUNG

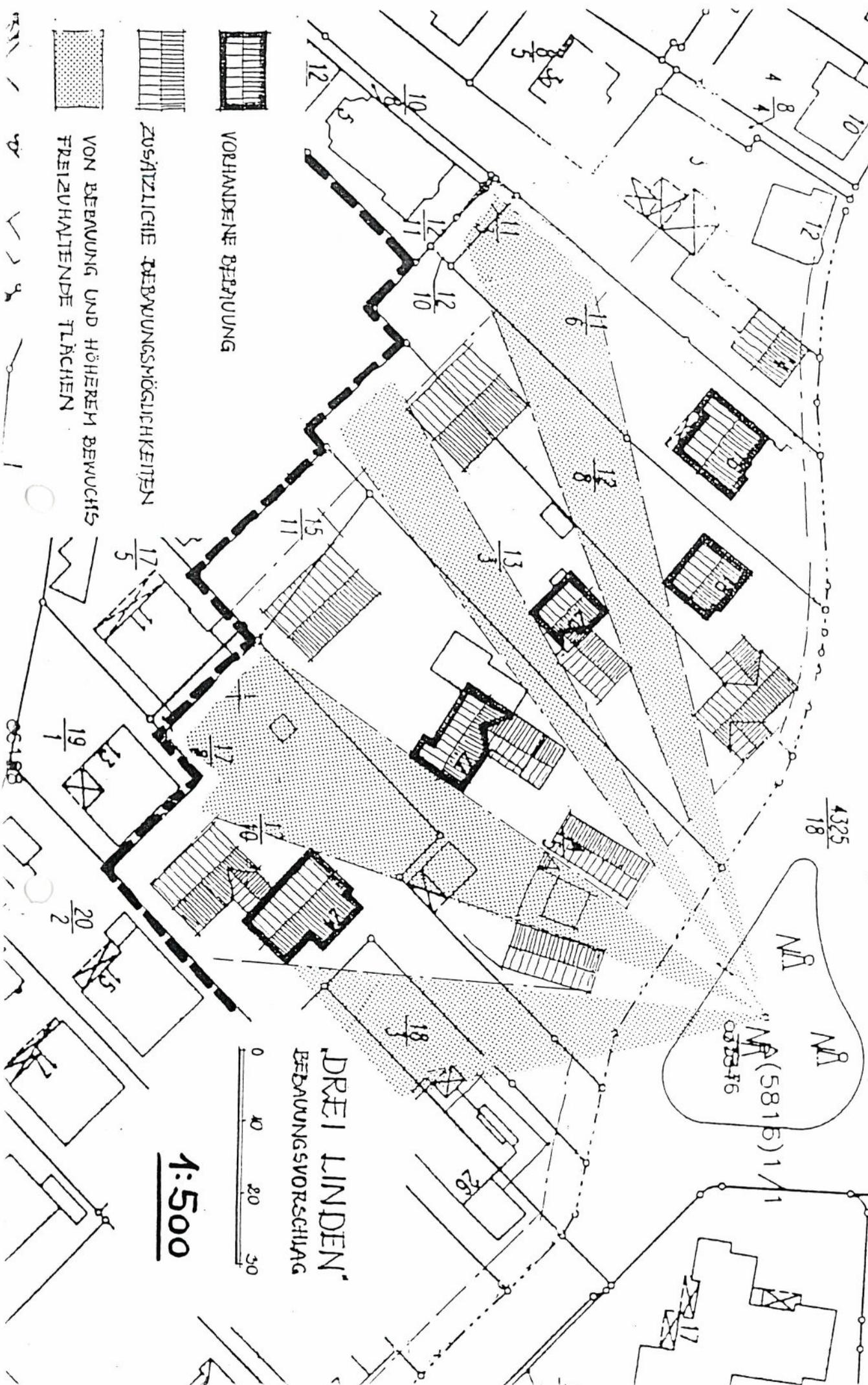
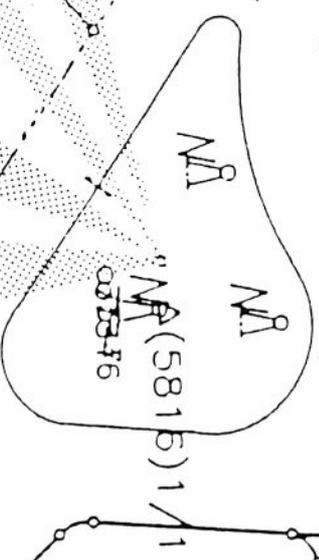
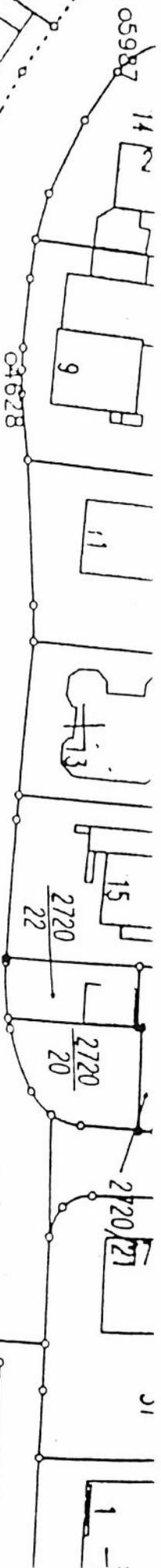
ZUSÄTZLICHE BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN

VON BEBAUUNG UND HÖHEREM BEWUCHS FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

DREI LINDEN  
BEBAUUNGSVORSCHLAG



1:500



## 4.2 Landschaftsplanungskonzept

In den Gärten des Plangebietes dominieren zur Zeit nicht standortgerechte Nadelhölzer und Exoten. Zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit soll langfristig der Anteil der heimischen Bäume und Sträucher und der Obstgehölze erhöht werden. Auch das Festsetzen von Fassadenbegrünung und Begrünungen von flachgeneigten Dächern sowie von Tiefgaragen dient dem Ausgleich von Eingriffen und erhöht das Lebensraumspektrum für unterschiedlichste Tier- und Pflanzenarten.

Ein weiteres vorrangiges Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen standortgerechten Bäume und ihre Berücksichtigung bei zukünftigen Baumaßnahmen.

Im Bereich der „Freihalteflächen“ für Aussichtsmöglichkeiten soll bei Neupflanzungen von Gehölzen eine Endhöhe von 1,20 m bzw. 2,50 m nicht überschritten werden, um die Blickschneisen zwischen den zukünftigen Gebäuden langfristig sicherzustellen.

Eine beschränkte Innenblockbebauung zwischen Hardtbergstraße und Drei-Linden-Straße wurde aufgrund der Anregungen und Bedenken geplant. Die Eingriffe in die Natur werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert.

Vor dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes war in diesem Bereich eine Bebauungsverdichtung nach § 34 BauGB möglich. Laut § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## 4.3 Verkehrskonzept

Veränderungen des Straßennetzes sind mit Ausnahme der Gestaltung des Drei-Linden-Platzes nicht vorgesehen.

## 4.4 Wasserversorgung

### 4.4.1 Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Tiefzone Neuenhain, welche über den Hochbehälter Am Schnittelberg versorgt wird.

#### Eigenversorgung

Die Tiefzone Neuenhain wird aus dem Wasserwerk II Am Sauerbornweg und durch Fremdbezug von den Stadtwerken Frankfurt am Main mit Trinkwasser versorgt.

In 1998 wurden rd. 270.000 m<sup>3</sup> Wasser in die Tiefzone eingespeist, wobei rd. 172.700 m<sup>3</sup> eigenes Wasser aus dem Wasserwerk II entstammen.

Aufgrund der Schüttungsschwankungen der Neuenhainer Schürfungen muß bei konstantem Fremdwasserbezug der geringfügige Mehrbedarf im Bebauungsplangebiet Nr. 61 durch Erhöhung der Fördermengen der Tiefbrunnen im Wasserwerk I und dem inneren Verbundsystem ausgeglichen werden.

## Fremdbezug

Der Fremdwasserbezug von den Stadtwerken Frankfurt am Main in Höhe von 73.000 m<sup>3</sup>/Monat für das gesamte Stadtgebiet erfolgt über die Pumpstation Pfitznerweg zum Hochbehälter Gickels und von dort zum Hochbehälter der Tiefzone Neuenhain Am Schnittelberg.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahren keine Steigerung der Fremdwasserbezugsmenge erwartet.

### 4.4.2 Wasserbedarfsermittlung / Deckung des Wasserbedarfs

Es wird mit einem spez. Wasserbedarf von 170 l/E x d brutto (einschl. Verluste und Eigenbedarf Stadtwerke) bzw. mit 140 l/E x d netto für Haushalte und Kleingewerbe gerechnet.

Der jetzige Wasserbedarf wird durch die bestehende Wasserversorgung gedeckt. Durch das vorgelegte Bauleitplanverfahren wird sich der Wasserbedarf nicht oder marginal erhöhen. Somit ist auch der zukünftige Wasserbedarf für diesen Bereich gedeckt.

### 4.4.3 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser für das Gebiet ist über die Drei-Linden-Straße und den Akazienweg gewährleistet.

### 4.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der Platanenstraße im Trinkwasserschutzgebiet III A, ansonsten in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I bis III – Wasserwerk I an der Sulzbacher Straße – der Stadt Bad Soden am Taunus.

Darüber hinaus liegt das südlich der Drei-Linden-Straße bis Drei-Linden-Platz einschließlich gelegene Plangebiet in den weiteren Heilquellenschutz zonen III und C der Stadt Bad Soden am Taunus.

### 4.4.5 Anschluß an das bestehende Netz

Das Bebauungsplangebiet ist bezüglich der Wasserversorgung erschlossen. Lediglich das Grundstück der Liegenschaft Drei-Linden-Straße 22 (Flurstück 14/5) kann nicht satzungskonform erschlossen werden. Hier muß die Betriebskommission der Stadtwerke einer Ausnahmezulassung zustimmen.

Der statische Druck liegt zwischen 5 bar (untere Drei-Linden-Straße) und 3,5 bar (Akazienweg) und ist damit für eine zweigeschossige Bebauung ausreichend.

Das Gebiet ist z. Z. voll erschlossen, d. h., die Neuverlegung von Wasserversorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

#### 4.5 Entsorgung (Abwasser)

##### 4.5.1 Mischsystem

Das Bebauungsplangebiet ist nördlich der Drei-Linden-Straße durch Abwasseranlagen in der Haingrabenstraße, Hardtbergstraße, Reifenberger Hof, Platanenstraße, Buchenweg, Akazienweg mit Vorflut über den Hauptsammler DN 600 in der Schwalbacher Straße im Mischsystem erschlossen.

Die untere Haltung DN 300 in der Haingrabenstraße sowie der Hauptsammler DN 600 in der Schwalbacher Straße sind eingestaut und stehen auf längere Frist zur Auswechslung an. Der Sammler hat Vorflut zur Regentlastungsanlage RÜB 4 oberhalb des Niedersdorfbachtales. Die Einleitererlaubnis in den Niedersdorfbach wurde am 16.06.1994 durch das RP Darmstadt erteilt.

Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanalisation sind die Grundflächenzahlen so festgesetzt, daß die Versiegelung der einzelnen Grundstücke einschließlich Stellplätze bis auf wenige Ausnahmen 50% nicht übersteigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erreicht, daß die Einwohnerdichte an keiner Stelle 70 Einwohner/ha übersteigt.

Bei Einhaltung der vorgenannten Werte ist für die bei der Berechnung zugrunde gelegte Wassergüte des Niedersdorfbaches keine Verschlechterung zu erwarten.

##### 4.5.2 Trennsystem

Das Bebauungsplangebiet wird im Bereich der an die Drei-Linden-Straße angrenzenden Grundstücke im Trennsystem entwässert.

Die bauliche Funktionstüchtigkeit der öffentlichen Abwasseranlagen wird durch die in 1996 durchgeführte Sanierung gewährleistet.

Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Trennkanalisation sind die Grundflächenzahlen so festgesetzt, daß die Versiegelung der einzelnen Grundstücke einschließlich Stellplätze bis auf wenige Ausnahmen 50% nicht übersteigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erreicht, daß die Einwohnerdichte beidseitig der Drei-Linden-Straße 50 Einwohner/ha nicht übersteigt.

#### 4.6 Für die gesamte Stadt Bad Soden am Taunus liegt ein genereller Entwässerungsentwurf aus 1981, zugestimmt vom Regierungspräsidium in Darmstadt am 20.05.1983 vor. Darüber hinaus liegt die Berechnung der Schmutzfrachtsimulation aus März 1997 vor.

Die Einleitererlaubnis wurde am 16.06.1994 vom RP in Darmstadt erteilt.

Die Stadt Bad Soden am Taunus ist Mitglied des Abwasserverbandes Vordertaunus und entwässert zur Kläranlage Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

## 5.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Entsprechend dem Bestand werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete ausgewiesen.

5.1.2 Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden zur Wahrung des Gebietscharakters und im Interesse einer künftigen städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen (siehe Pkt. 1.2.1 der textlichen Festsetzungen). Die gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich in Erdgeschossen oder Untergeschossen zulässig.

Besondere Festsetzungen für das Teilgebiet I

5.1.3 Im Teilgebiet I sind abweichend von der im Pkt. 5.1.2 beschriebenen Festsetzung Beherbergungsbetriebe zulässig. Sie sind in allen Geschossen zulässig.

In den besonderen Wohngebieten sind nach § 4 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig. In besonderen Wohngebieten soll mindestens 50 % der gesamten Geschoßfläche für Wohnungen verwendet werden.

Ausnahmsweise können gewerbliche Nutzungen in besonderen Wohngebieten bis 75 % der Gesamtgeschoßfläche zugelassen werden. Dies betrifft die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden Gewerbebetriebe (siehe Pkt. 1.4.2 der textlichen Festsetzungen).

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Das überwiegend bebaute Planungsgebiet besitzt sehr wenige Reserven für eine Bebauungsverdichtung. Die rückwärtigen Grundstücksteile sollen weitgehend von Bebauung freigehalten werden.

Um eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen, sind die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen entsprechend den im Bebauungsplan ausgewiesenen baulichen Nutzungen gegenüber dem Bestand im Durchschnitt um ca. 10 – 30% erhöht. Alle vorhandenen Gebäude, die sich außerhalb der Baufenster befinden, genießen Bestandsschutz.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand für das gesamte Teilgebiet mit max. 2 Geschosse festgelegt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse (Dach- und Untergeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände müssen mitgerechnet werden. Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen berücksichtigen mindestens die Nutzung des Dachgeschosses oder Teile des Untergeschosses für Wohnzwecke. Ohne dieser Festsetzung ist eine erhebliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl möglich, die den Charakter der Bebauung stark beeinträchtigen kann.

#### Besondere Festsetzung für das Teilgebiet I

- 5.2.2 Im größten Bebauungsblock zwischen der Hardtbergstraße und der Drei-Linden-Straße kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauungsverdichtung zugelassen werden.

#### Besondere Festsetzungen für das Teilgebiet II

- 5.2.3 Abweichend von den Festsetzungen unter Pkt. 5.2.1 werden an der Ecke Drei-Linden-Straße/ Akazienweg entsprechend dem Bestand max. 4 Vollgeschosse festgesetzt.

#### Besondere Festsetzungen für das Teilgebiet III

- 5.2.4 Das überwiegend bebaute Teilgebiet besitzt im mittleren Bereich Reserven für eine Bebauungsverdichtung. Die rückwärtigen Grundstücksteile sollen weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Abweichend von dieser Regel kann eine geringe Verdichtung südwestlich der Drei-Linden-Straße unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

#### 5.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 5.3.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Bereichen zulässig. Sie können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen wird.

#### Besondere Festsetzungen für das Teilgebiet II

- 5.3.2 Die Parkmöglichkeiten auf den Straßen sind innerhalb des Teilgebietes sehr beschränkt, weil die Straßen überwiegend sehr schmal sind. An diesen Straßen sind auf den Baugrundstücken Bereiche für Stellplätze festgesetzt. Abweichend von der Stellplatzsatzung können hier Stellplätze parallel zu den Straßen geplant werden.

~~Der Vorgartencharakter der vorderen Grundstücksteile soll gewahrt bleiben.~~

#### Besondere Festsetzungen für das Teilgebiet IV

#### 5.3.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb der Baufenster sind max. 2 Stellplätze bzw. Garagen im Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### 5.4 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 87 HBO für die Bebauung

- 5.4.1 Die Festsetzungen zu den Dachformen richten sich nach dem Bestand. Die Dachaufbauten sind zulässig. Sie sollen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche unterordnen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als 40% der Länge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dächer von Garagen sind als Flachdächer zulässig.

##### Besondere Festsetzungen für das Teilgebiet I

- 5.4.2 Im Bereich zwischen der Drei-Linden-Straße und Hardtbergstraße ist für die Sicherung der Sichtbeziehung zum Taunus die Dachform besonders wichtig. Die Dachform sowie Dachneigung in diesem Bereich muß so gewählt werden, daß der Ausblick optimal gewahrt bleibt (siehe Pkt. 7.7 der textlichen Festsetzungen).

##### Besondere Festsetzungen für das Teilgebiet III

- 5.4.3 Im Bereich südwestlich der Drei-Linden-Straße ist für die Sicherung der Sichtbeziehung zur Main- und Rheinebene die Dachform besonders wichtig. Die Dachform sowie Dachneigung in diesem Bereich muß so gewählt werden, daß der Ausblick optimal gewahrt bleibt (siehe Pkt. 7.12 der textlichen Festsetzungen).

Die Dachaufbauten sollen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche unterordnen und sind nur dann erlaubt, wenn sie den vorhandenen Ausblick in die Landschaft nicht beeinträchtigen. Dächer von Garagen sind als Flachdächer zulässig. Zwischen den Bau Fenstern in Strahlenform dürfen keine Bäume sowie Sträucher über 1,20 m bzw. 2,50 m geplant werden.

- 5.4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hierunter fallen die Vorschriften zum Bau von Zisternen und zur Erdüberdeckung einschließlich Begrünung von Tiefgaragen. Diese Maßnahmen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen.

Das Flurstück 2699/4 Schwalbacher Straße 24 ist als Altfläche (Fläche mit Altlastenverdacht) eingetragen. Vor Baumaßnahmen ist eine Überprüfung des Grundstückes auf Altlasten ggf. Sanierung der Altlasten vorzunehmen.

- 5.4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Mit den Vorschriften zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen soll der Gebietscharakter gewahrt werden und ausgleichende Maßnahmen für ggf. zusätzliche Bebauung erfolgen.

Wasserförderungsstatistik der Trinkwassergewinnungsanlagen  
der Stadt Bad Soden am Taunus für 1996

- Angaben in cbm -

	Tiefbrunnen 1	Tiefbrunnen 2	Tiefbrunnen 3	Kaltenborn 1/2	Holzborn	Pfingstborn	Sauerborn	Teufelslache	Ochsenwiese
<b>Januar</b>	9.716	916	17.061	2.392	735	3.135	5.110	0	0
<b>Februar</b>	8.909	435	17.125	II.a.B. 542	a. B. 0	2.922	5.124	2.501	1.588
<b>März</b>	9.980	640	18.360	725	0	2.886	4.751	2.285	2.494
<b>April</b>	8.817	887	15.846	530	i. B. 114	3.058	4.840	1.572	2.573
<b>Mai</b>	9.192	1.377	15.737	644	737	2.913	4.624	1.355	2.508
<b>Juni</b>	11.698	973	17.796	II.i.B. 1.101	644	2.615	4.206	1.206	2.391
<b>Juli</b>	7.589	990	15.046	2.680	770	2.996	4.760	1.099	2.403
<b>August</b>	7.807	1.398	15.191	1.488	485	2.637	4.154	969	2.327
<b>September</b>	7.889	1.662	14.990	1.435	466	2.690	4.228	852	2.142
<b>Oktober</b>	6.152	590	11.940	2.240	594	2.746	4.430	871	2.252
<b>November</b>	4.388	612	8.546	4.853	1.178	2.839	4.968	1.187	2.398
<b>Dezember</b>	2.892	564	5.332	7.268	1.562	3.277	5.960	1.982	2.800
<b>Summe 1996</b>	<b>95.029</b>	<b>11.004</b>	<b>172.970</b>	<b>25.918</b>	<b>7.285</b>	<b>34.714</b>	<b>57.155</b>	<b>15.879</b>	<b>25.876</b>

Wasserförderungsstatistik der Trinkwassergewinnungsanlagen  
der Stadt Bad Soden am Taunus für 1997

- Angaben in cbm -

	Tiefbrunnen 1	Tiefbrunnen 2	Tiefbrunnen 3	Kaltenborn 1/2	Holzborn	Pfingstborn	Sauerborn	Teufelslache	Ochsenwiese
<b>Januar</b>	5.327	2.241	9.681	3.890	474	2.963	5.024	1.612	2.720
<b>Februar</b>	2.753	403	4.921	7.319	a. B.	3.885	7.612	1.845	2.557
<b>März</b>	4.110	3.470	4.330	1.890	a. B.	4.177	7.994	3.689	3.450
<b>April</b>	6.035	6.319	5.433	864	a. B.	2.605	4.214	2.301	2.951
<b>Mai</b>	19.645	1.008	17.967	1.167	a. B.	3.028	a. B.	1.983	2.752
<b>Juni</b>	13.690	6.590	13.720	758	a. B.	2.867	a. B.	1.489	2.475
<b>Juli</b>	8.770	7.500	8.310	2.417	345	2.926	3.426	1.627	2.541
<b>August</b>	11.040	10.350	11.480	1.820	353	2.813	4.452	1.324	2.427
<b>September</b>	6.025	8.918	9.646	1.398	459	2.621	4.123	1.016	2.158
<b>Oktober</b>	8.555	9.132	9.904	1.459	511	2.681	4.196	943	2.144
<b>November</b>	4.493	6.897	7.538	1.701	645	2.627	4.132	873	2.068
<b>Dezember</b>	4.431	6.613	7.519	2.179	662	2.735	4.321	897	2.169
<b>Summe 1997</b>	<b>94.874</b>	<b>69.441</b>	<b>110.449</b>	<b>26.862</b>	<b>3.449</b>	<b>35.928</b>	<b>49.494</b>	<b>19.599</b>	<b>30.412</b>

Wasserförderungsstatistik der Trinkwassergewinnungsanlagen  
der Stadt Bad Soden am Taunus für 1998

- Angaben in cbm

	Tiefbrunnen 1	Tiefbrunnen 2	Tiefbrunnen 3	Kaltenborn 1/2	Holzborn	Pfingstborn	Sauerborn	Teufelslache	Ochsenwiese
<b>Januar</b>	3.794	6.067	5.813	3.201	1.464	2.845	4.743	1.062	2.365
<b>Februar</b>	2.552	4.542	5.056	1.735	470	1.735	2.500	971	2.115
<b>März</b>	4.450	7.101	7.764	2.372	600	2.782	4.394	969	2.336
<b>April</b>	1.670	2.270	2.500	7.052	1.430	3.114	5.449	1.232	3.605
<b>Mai</b>	4.210	6.702	7.338	5.465	1.179	3.121	5.301	1.693	2.635
<b>Juni</b>	4.264	6.412	6.717	3.954	1.911	2.753	4.394	1.360	2.453
<b>Juli</b>	5.915	9.075	9.734	2.161	2.924	2.764	4.353	1.118	2.410
<b>August</b>	7.575	11.504	12.012	1.472	2.894	2.683	4.197	1.007	2.376
<b>September</b>	5.332	8.339	8.699	3.117	3.260	2.646	4.222	1.036	2.360
<b>Oktober</b>	3.006	4.823	8.699	7.803	2.112	3.297	6.111	1.606	2.822
<b>November</b>	2.983	4.028	4.448	6.473	5.175	5.862	10.420	4.828	3.686
<b>Dezember</b>	1.716	3.219	3.176	6.588	2.364	4.185	8.376	3.984	3.678
<b>Summe 1998</b>	<b>47.567</b>	<b>74.082</b>	<b>81.956</b>	<b>51.393</b>	<b>25.783</b>	<b>37.787</b>	<b>64.460</b>	<b>20.866</b>	<b>32.841</b>