



DER MAGISTRAT

Fachbereich 2 - Abteilung Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 63 A „Fuchshohl“
der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain

Stand: Februar 2006

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und -gebiet.....	2
2. Rechtliche Grundlagen.....	3
3. Bestand.....	3
4. Planungsziele und -konzept.....	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
6. Prüfung der UVP-Pflicht.....	9

1. Planungsanlass und -gebiet

1.1 Planungsanlass

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den überwiegenden Teil des Gebietes an der Fuchshohl bestand bisher kein Bebauungsplan. Das Gebiet ist bereits bis auf vier Grundstücke durch Ein- bis Zweifamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen bebaut. Die Beurteilung der hier bisher geplanten Bauvorhaben erfolgte nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich, d.h. eine neue Bebauung soll sich nach Art und Maß der Nutzung in die umgebende Bebauung einfügen). Da es hierbei zu Interpretationsschwierigkeiten gekommen ist, wurde es erforderlich, eindeutige Festsetzungen für die Bebauung im Rahmen eines Bebauungsplanes festzulegen. Darüber hinaus ist hier, wie auch in ähnlichen Wohngebieten im Stadtbereich, mit zunehmender baulicher Verdichtung zu rechnen, die den Charakter des Baugebietes nachhaltig zu beeinträchtigen droht.

1.2 Planungsgebiet

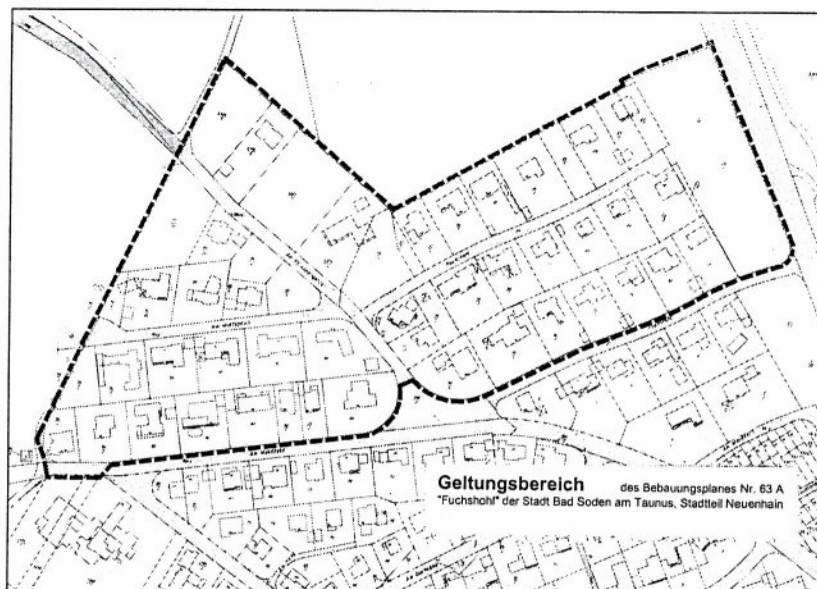
1.2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Königsteiner Straße (L 3266) und bildet in seiner Gesamtheit die nord-westliche Begrenzung des Stadtteils Neuenhain am Waldrand.

1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 A „Fuchshohl“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Neuenhainer Wald,
- im Westen durch den Neuenhainer Wald und den Reitplatz,
- im Süden durch die Straße Am Waldfeld und den unteren Teil der Straße Fuchshohl
- im Osten durch die Königsteiner Straße



1.2.3 Größe / Höhenlage / Grundstücke

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.25 ha. Es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 295 m bis 320 m über NN und fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Der Geltungsbereich ist auf dem beiliegenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 A ist im Flächennutzungsplan überwiegend als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Lediglich das Flurstück 26/2 in der Flur 43 zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Königsteiner Straße ist als Fläche für die Forstwirtschaft/Wald ausgewiesen.

2.2 Landschaftsplan Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Waldflächen im Osten zwischen den bebauten Grundstücken und der Königsteiner Straße sowie im Westen jenseits des Fußweges als Siedlungsfläche dar.

Als Regelung oder Maßnahme ist eine Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vorgesehen. Für die Flurstücke 4376/7, 4376/9, 98/4, 99/14 und 99/15 macht der Landschaftsplan bezüglich der Durchgrünung keine Angaben.

Die Waldflächen befinden sich innerhalb einer "freizuhaltenden Fläche aus klimatischen Gründen" und des Landschaftsschutzgebietes "Osttaunus", das ansonsten unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Heilquellenschutzzone III der Stadt Bad Soden am Taunus. Sonstige Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 63 „Fuchshohl“ erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in der Sitzung am 08.12.1999. Eine Änderung des Geltungsbereiches (Teilung des Plangebiets) erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus am 26.03.2003 in die Teilgebiete A und B.

3. Bestand

3.1 Bebauung / Nutzung

Das Gebiet ist überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, 1- bis 2- geschossig, bebaut.

3.2 Umgebende Bebauung

Wie unter 1.2 „Planungsgebiet“ beschrieben ist das Plangebiet im Norden und Westen von Wald umgeben, im Osten grenzt es mit einem ca. 35 – 50 m breiten Waldstreifen an die Landessstraße 3266.

Im Süden grenzt das Gebiet an das Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“, dessen Charakter in Grundzügen mit dem des Bebauungsplangebietes „Fuchshohl“ vergleichbar ist.

3.3 Verkehr

3.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Königsteiner Straße über die Sammelstraße „Am Waldfeld“ und die Wohnstraßen „Fuchshohl“, „Am Pflanzengarten“ und „Am Wolfspfad“ erschlossen. Alle Straßen außer „Am Waldfeld“ sind als Sackgassen ausgebildet.

Entlang der Westgrenze des Plangebietes zwischen Wohngebiet und forstlicher Nutzung führt ein Trampelpfad/Fußweg auf forstwirtschaftlicher Fläche.

3.3.2. Ruhender Verkehr

Das Ein- und Zweifamilienhaus-Wohngebiet bietet ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr auf eigenen Grundstücken; auf den Wohn- bzw. Sammelstraßen ist für Besucher darüber hinaus Raum zum Längsparken.

3.4 Landschaftsökologische Grundlagen

3.4.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie, Boden

Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Main-Taunus-Vorland“ mit der Untereinheit „Nordöstliches Main-Taunus-Vorland“.

Der geologische Untergrund besteht aus Eppsteiner und Lorsbacher Schiefer, grünem Phyllit mit Quarzeinlagerungen; am westlichen Rand des Gebietes findet sich ein ca. 30 m breiter Streifen Serizitgneis. Aufgrund von Bebauung ist mit einer Veränderung der oberen Bereiche der Bodenschichten zu rechnen.

3.4.2 Klima

Aufgrund der Lage am Rand der „Bereiche mit vorwiegend forstlicher Nutzung“ und der „Kaltluftentstehungsgebiete“ spielen das Plangebiet bzw. die angrenzenden Gebiete bei der Kaltluftproduktion eine maßgebliche Rolle.

3.4.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes ist typischer Perlgras-Buchenwald. Von den vorhandenen Gehölzarten gehören vor allem Berg- und Spitzahorn, Walnuss, Linde und Vogelkirsche der potentiellen natürlichen Vegetation an.

3.4.4 Vegetationsbestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Soden-Neuenhain westlich der Königsteiner Strasse (L 3266). Es ist im Osten, Norden und Westen von Wald der Waldabteilungen 16 A-C und 18 A des Stadtwaldes Bad Soden umgeben. Im Süden grenzen Wohngebiete an.

Auffallend ist der stellenweise noch hohe Anteil der ehemaligen Waldbäume (meist Buche, Eiche oder Esskastanie), die sich in den Gärten finden. Die Anzahl dieser ortsbildprägenden Bäume hat allerdings in den letzten Jahren deutlich abgenommen.

4. Planungsziele und -konzept

4.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist in zwei Teilgebiete gegliedert:

- Teilgebiet 1, unterhalb/südlich der Straßen Am Wolfspfad und der oberen Fuchshohl und oberhalb/nördlich der Straße Am Waldfeld und der unteren Fuchshohl,
- Teilgebiet 2, oberhalb/nördlich der Straßen Am Waldfeld und oberen Fuchshohl,

Das Plangebiet soll in seiner Struktur und Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit durchweg freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleiben. Pro Haus sollen nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden. Eine moderate Nach-Verdichtung – zum Beispiel durch Dachausbau – ist somit möglich.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind nur Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht störende Gewerbebetriebe sind hier nur in engem Rahmen bis 80 qm pro Gebäude zulässig.

4.2 Bebauungskonzept

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 Nutzung im Planungsgebiet.

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Gebäuden mit einem Vollgeschoss mit geneigten Pult- und Sattel- oder Flachdächern. Hierdurch ist die erwünschte Belichtung und Besonnung aller Grundstücke gewährleistet.

Wegen topographischen Gegebenheiten, Vorbestimmungen der vorhandenen Bebauung und bereits beschlossenen Festsetzungen wird das Plangebiet auf zwei Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten geteilt.

Um den Charakter des Gebietes zu bewahren, wird die Höhe der zukünftigen Bebauung beschränkt. In den beiden Teilgebieten ist eine 1-vollgeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Möglichkeit einer weiteren Bebauung ergibt sich aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.2000 über „zukünftige Festsetzungen“, die im Bebauungsplan an sich ihren Niederschlag finden.

4.3 Grünordnungskonzept

Zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit soll langfristig der Anteil der heimischen Bäume und Sträucher dauerhaft erhalten bzw. in Bereichen mit geringer Durchgrünung erhöht werden. Auch das Festsetzen von Fassadenbegrünung und Begrünungen von flachgeneigten Dächern sowie von Tiefgaragen dient der Minimierung von Eingriffen und erhöht das Lebensraumspektrum. Durch die Lage des Gebietes, das außer nach Süden hin allseitig von Wald umgeben ist, bestehen spezielle Anforderungen an die Begrünung der Baugrundstücke, so dass ein möglichst harmonischer Übergang von bebauter Ortslage zum Außenbereich/Wald hin geschaffen werden soll.

Vorrangiges Ziel ist die weitgehende Erhaltung der vorhandenen standortgerechten Bäume und ihre Berücksichtigung bei zukünftigen Baumaßnahmen, was durch die Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen auch weitestgehend erreicht werden kann.

Ein weiterer wichtiger Punkt der Planung zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität ist die Beschränkung der Bebauung auf ein Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,25. Bei den relativ großen Baugrundstücken kann so ein ausgewogenes, dem Standort angepasstes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen erzielt und eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

4.4 Verkehrskonzept

4.4.1 Verkehrserschließung

Die bestehende Verkehrserschließung soll nicht verändert werden. Bei anstehenden Erneuerungen im Oberbaubereich empfiehlt es sich, die Wohnstrassen in verkehrsberuhigte Bereiche umzuwandeln. Aus diesem Grund wird für die Straßenverkehrsflächen im Bereich der Straßen Am Wolfspfad, Am Pflanzengarten und Fuchshohl die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Das unter 4.4.1 genannte gilt sinngemäß. Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist anzuwenden. Private Garagen und Stellplätze sollen nur in den überbaubaren Flächen zugelassen werden. Topographiebedingt sind in Ausnahmen zusätzlich Flächen vorgesehen, in denen auf der nicht überbaubaren Fläche Garagen und Stellplätze zulässig sind. Bestehende Garagen und Stellplätze genießen im Rahmen ihrer Genehmigung Bestandsschutz.

4.5 Wasserversorgung und Entwässerung

Das Planungsgebiet liegt in der Hochzone Neuenhain, welche über den Hochbehälter 4 „Fuchshohl“ mit Trinkwasser versorgt wird. Der Versorgungsdruck liegt je nach Topographie zwischen 2,0 und 4,0 bar. Für die nördlichsten Baufenster an der Straße Am Pflanzengarten können daher private Druckerhöhungsanlagen erforderlich sein.

Die Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechend den zulässigen Grundflächenzahlen (0,20 bis 0,25) wird die Flächenversiegelung von 40 % nicht überschritten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das überwiegend bebaute Planungsgebiet besitzt potentielle Reserven für eine maßvolle Verdichtung. Um eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude und eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen, sind die Grundflächenzahlen gegenüber dem Bestand in weiten Teilen erhöht. Alle vorhandenen Gebäude, die sich außerhalb der Baufenster befinden, genießen Bestandsschutz.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand für das gesamte Gebiet mit maximal 1 Geschoss festgelegt.

5.3 Trauf- und Firsthöhen

Trauf- und Firsthöhen werden, nach Teilgebieten (TG) des Baugebiets geordnet, wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet 1:

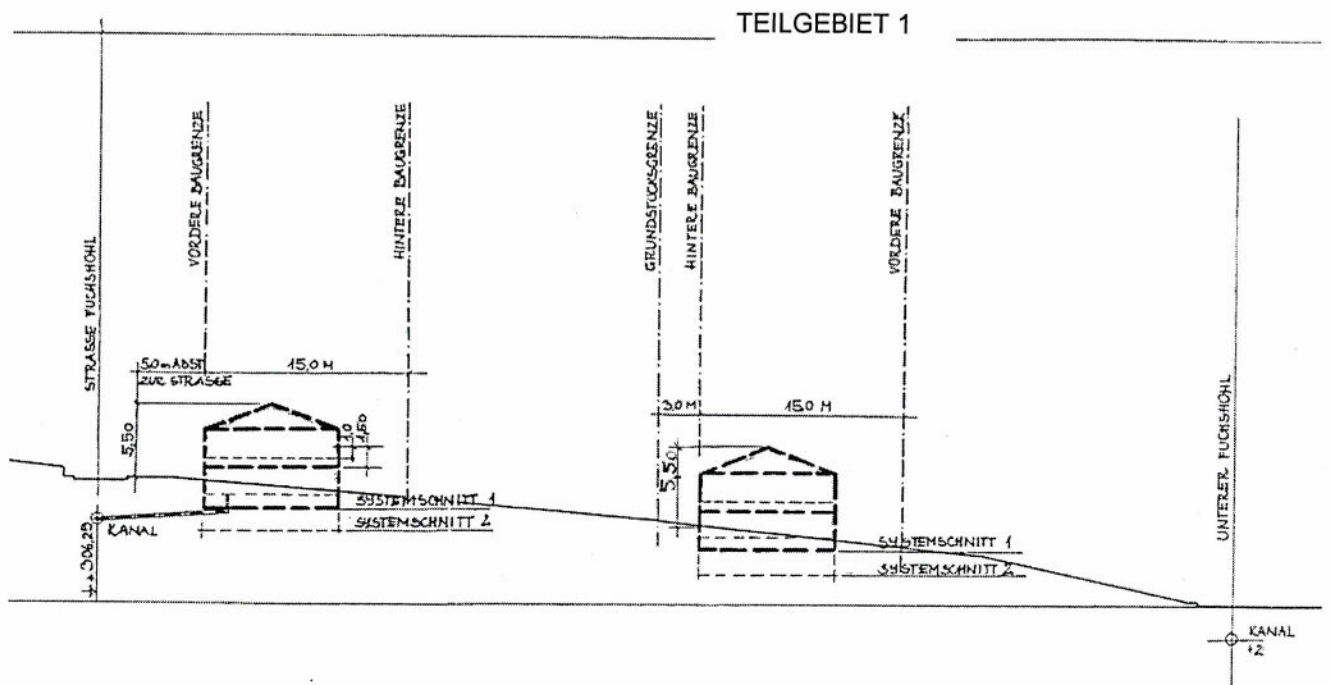
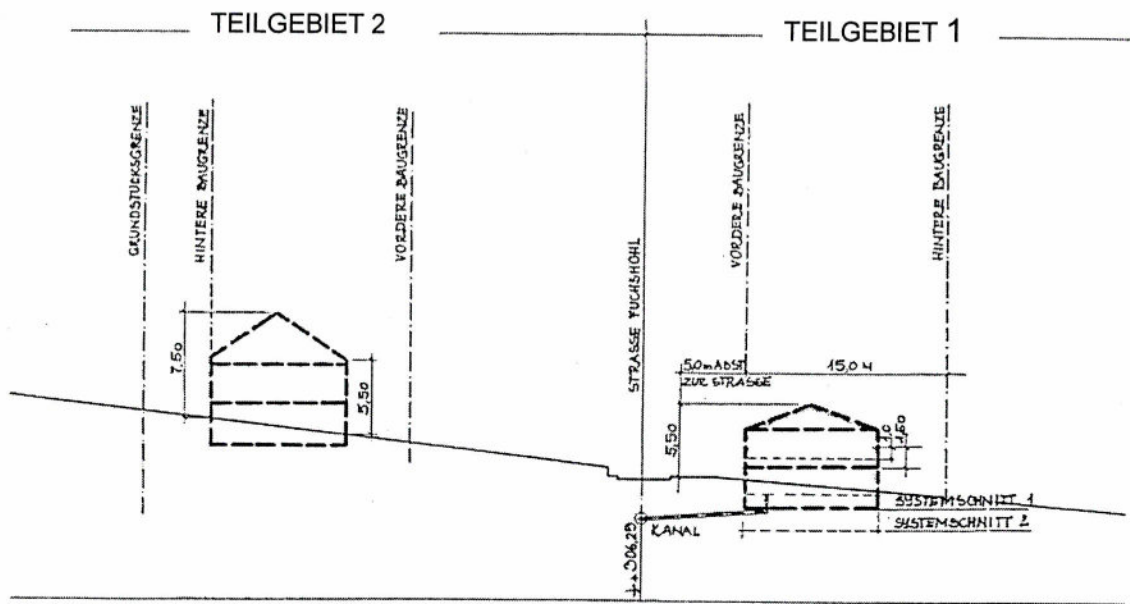
Firsthöhe entlang (unterhalb) der Straßen „Am Wolfspfad“ und obere „Fuchshohl“ = max. 5,50 m, gemessen vom Straßenniveau;

Firsthöhe entlang (oberhalb) der Straße „Am Waldfeld“ und untere „Fuchshohl“ = max. 5,50 m, gemessen bergseits über natürlichem Gelände in der Gebäudemitte an der Außenwand.

Teilgebiet 2:

Traufhöhe = max. 5,50 m, gemessen talseitig über natürlichem Gelände in der Gebäudemitte an der Außenwand,

Firsthöhe = max. 7,50 m, gemessen bergseits über natürlichem Gelände in der Gebäudemitte an der Außenwand.



5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Bereichen zulässig.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen für die Bebauung

Die Festsetzungen zu der Bebauungsform richten sich nach dem Bestand. Dachaufbauten sind zulässig. Sie sollen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche unterordnen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/2 der Länge der zugehörigen Dachfläche betragen.

6. Prüfung der UVP-Pflicht

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor. Der Prüfwert von 20.000 qm überbaubare Fläche wird zudem nicht erreicht.