

Begründung zum Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
Nr. 63 B "Fuchshohl/ ehemals Studio Laux"
der Stadt Bad Soden a. Ts./ Stadtteil Neuenhain
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

Für den vorliegenden Geltungsbereich existierte ein Bebauungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Neuenhain mit der Bezeichnung „Studio Laux“, dessen Rechtskraft jedoch zweifelhaft bzw. vom Main-Taunus-Kreis nicht anerkannt wird und dessen Planinhalte in jedem Fall unter heutigen Gesichtspunkten nicht erwünscht sind. Der Plan sah 1- bis 3-geschossige Bebauung vor, welche sich nicht in die zwischenzeitlich weitgehendst abgeschlossene umgebende Wohnbebauung einfügt. Der auf dem Grundstück befindliche Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen/ Studio/ Schwimmbad etc. soll abgerissen und das Grundstück einer Neubebauung zugeführt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist die derzeitige Nutzung nicht mehr möglich. Nach eingehender Marktanalyse durch den Eigentümer ist künftig keine der Nutzungsausweisung des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung, bzw. die Fortsetzung der vorhandenen Nutzung, am vorhandenen Standort realisierbar. Aus diesem Grund bedarf es, zur Verhinderung einer Nutzungsbrache am westlichen Ortsrand des Stadtteils Neuenhain, der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 B „Fuchshohl/ ehemals Studio Laux“ mit dem Ziel einer Nutzungsneuorientierung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 63 mit der Kurzbezeichnung „Fuchshohl“ vom 08.12.1999, der neben dem weitgehend bislang unbeplanten Gebiet Fuchshohl auch die vorgenannten Teilflächen mit einbezieht, leitete die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus bereits vorbereitende Massnahmen zu diesem Zwecke ein.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus am 26.03.2003 wurde der Geltungsbereich in die Teilbereiche Nr. 63 A „Fuchshohl“ und Nr. 63 B „Fuchshohl / ehemals Studio Laux“ geteilt, da die Voraussetzungen zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes für diese beiden Teilbereiche unterschiedlich sind. Dies insbesondere weil die anfallenden Kosten (z.B. Erschließungskosten, Planungskosten) in dem Teilbereich B vom Grundstückseigentümer übernommen werden können.

Aus vorgenannten Gründen bedarf es der Entwicklung dieser Teilflächen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ein Grundsatzbeschluss vom 14.06.2000 bzgl. der Entwicklung und Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gem. einem städtebaulichen Konzept der Stadt Bad Soden am Taunus, existiert bereits, ebenso die grundsätzliche Zustimmung dieses Konzept gem. dem städtebaulichen Konzept des Planungsbüros Stadt- & Objektplan, Bad Soden vom 28.09.2000 zu modifizieren.

Mit der Bebauungsplanaufstellung, deren vorrangiges Ziel neben der Realisierung von Wohnbebauung aus vorgenannten Gründen die städtebauliche Ordnung des Gebietes (Ab-
rundung des Ortsrandes/ Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft) ist, will die
Stadt Bad Soden somit auch in geringem Umfang der Nachfrage nach Wohnraum im Stadt-
teil Neuenhain Rechnung tragen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die
weitere behutsame Entwicklung dieses Stadtteils schaffen.

Der Plan soll dabei auf die angrenzende Nutzung eingehen und den Bedürfnissen und Ge-
gebenheiten an heutiges Wohnen Rechnung tragen. Vorrangige Zielsetzung der Stadt Bad
Soden ist daher den Orts- und Gebietscharakter zu wahren bzw. während zu ergänzen.

Dabei soll vor allem für die Zukunft das Ansiedeln störender Nutzungen, die sich nach Art
und Mass nicht in die Umgebung einfügen, verhindert werden, um die Voraussetzung für ei-
ne weitere positive Entwicklung zu gewährleisten.

Das zulässige Mass der baulichen Nutzung soll sich dabei an der vorhandenen angrenzen-
den Nutzung orientieren.

ZUR AUSGANGSSITUATION

Das Gebiet „Fuchshohl/ ehemals Studio Laux liegt in exponierter Lage am nordwestlichen
Ortsrand des Stadtteiles Neuenhain der Stadt bad Soden.

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt
(UVF) jetzt Planungsverband Ballungsraum/ Rhein-Main von 2001 als Wohnbaufläche/ be-
bautes Gebiet dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen. Somit entsteht keine Notwen-
digkeit, eine Änderung des FNP's vorzunehmen; vielmehr wurde der Bebauungsplan aus der
vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Das Gebiet derzeit, wie vorbeschrieben, bebaut und genutzt, befindet sich im Privatbesitz
und wird durch die Strassen am Waldfeld und Am Haag erschlossen und ist somit unmittel-
bar über die Königsteiner Strasse an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Gebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage und bildet den nordwestlichen Abschluss
des Stadtteils Neuenhain.

VERFAHRENSSTAND

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am
08.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Fuchshohl“ der Stadt Bad Soden
am Taunus, Stadtteil Neuenhain beschlossen. Die Begründung zur Aufstellung des Bebau-
ungsplanes beschreibt, dass es bei der Beurteilung nach § 34 BauGB in der Vergangenheit
zu Interpretationsschwierigkeiten gekommen ist. Hierdurch ist es erforderlich, eindeutige
Festsetzungen für die Bebauung im Rahmen eines Bebauungsplanes festzulegen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus am
26.03.2003 wurde der Geltungsbereich in die Teilbereiche Nr. 63 A „Fuchshohl“ und Nr. 63 B
„Fuchshohl / ehemals Studio Laux“ geteilt, da die Voraussetzungen zur Erarbeitung eines
Bebauungsplanes für diese beiden Teilbereiche unterschiedlich sind. Dies insbesondere weil
die anfallenden Kosten (z.B. Erschließungskosten, Planungskosten) in dem Teilbereich B
vom Grundstückseigentümer übernommen werden können.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB fand in Form einer öffentli-
chen Veranstaltung am 12.07.2004, in der der Bebauungsplanvorentwurf mit seinen Zielen

unter anderem mit Animationen einer zukünftig zu erwartenden Bebauung präsentiert wurde, sowie einer Auslegung in der Zeit vom 13.07.2004 bis 27.07.2004 gemeinsam mit dem Teilbereich A statt.

Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.06.2004 bis 31.07.2004 durchgeführt.

Wie der Versuch das Objekt in seinem bisherigen Zustand zu veräußern stellte sich zwischenzeitlich auch der Versuch einen Maßnahmenträger für die Umsetzung der Planung zu finden als problematisch heraus, sodass jetzt, nachdem ein Träger die Umsetzung der Maßnahme insbesondere die Finanzierung sicherstellt, die Offenlage des Planes erfolgen kann; dies insbesondere unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und eines konkreten Bebauungskonzeptes, dass Bestandteil der Begründung ist (Anlage 1).

Auf Grundlage der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007, § 13 a BauGB, kann eine Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens bei „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ erzielt werden. Hiernach können Bebauungspläne, wenn diese gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter festsetzen, ohne eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht fortgesetzt werden. Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes diese Größenordnung nicht überschreiten, findet § 13 a Anwendung.

LAGE DES PLANUNGSGEBIETES/ GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet, der Gemarkung Neuenhain, Flur 37 zugehörig, befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Neuenhain.

Das Gebiet ist gem. Bestand Wohnbebauung.

Im Norden	grenzen, teils durch einen Wirtschaftsweg, teils durch eine Ortsstrasse getrennt, Waldflächen;
im Osten	ebenfalls durch eine Erschliessungsstrasse getrennt Wohnbebauung;
im Süden	Wohnbebauung;
im Westen	landwirtschaftliche Flächen

an das Plangebiet an.

Es befindet sich auf einem südwestexponierten Hang in einer Höhenlage von 288 m über NN bis 296,5 m über NN und fällt von Nordosten nach Südwesten ab.

Die Grösse des Gebietes beträgt ca. 0,83 ha, es wird begrenzt:

Im Norden: durch die Strassen „Am Waldfeld“ Flurstück 83/3 und „Am Haag“ Flurstück 4357/6 jeweils teilweise, welche nicht zum Plangebiet gehören

Im Osten: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3702/1

Im Süden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3702/1, 3706/1, 3710/1, 3711/1, 3711/2

Im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3711/2

alle in der Flur 37 der Gemarkung Neuenhain.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Regionalplan Südhessen 2004 (RPS) als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum/ Rhein - Main von 2001 ist es als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist das Gebiet aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum/ Rhein-Main, stellt die Fläche als "Siedlungsfläche gemäss geltendem FNP Stand März 2001 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dar. Als Regelungen und Maßnahmen wird die „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ angegeben.

Das Gebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“.

Sonstige Fachplanungen, die dem Bauleitplanverfahren entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Das Plangebiet ist zum Teil zu Erschliessen. Zur Erschliessung gehören neben der verkehrstechnischen Erschliessung, die Wasserversorgung, die Entwässerung im Mischsystem und die Erschliessung durch Versorgungsunternehmen (Gas/ Strom) und Telekommunikation.

Die Erschliessung erfolgt im Rahmen der Herstellung der Erschliessungsstrasse. Eine teilweise Bebauung entlang der Strassen „Am Waldfeld“ und „Am Haag“ ist bereits über die vorhandenen Erschliessungsanlagen sichergestellt.

Das Gebiet kann an den Hauptabwassersammler in der Strasse „Am Haag“ (Mischsystem) nur über eine Abwasserhebeanlage angeschlossen werden. Ebenso kann hier an die übrigen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verwerfen.

PLANERISCHE GESTALTUNG

Der vorliegende Bebauungsplan resultiert aus einem städtebaulichen Konzept, welches die topographischen Gegebenheiten, die Rahmenbedingungen aufgrund der umgebenden Bebauung sowie Forderungen aus dem Umfeld (Randlage zum Landschaftsschutzgebiet), die Darstellung des Ortsrandes durch das Baugebiet, den Übergang zur freien Landschaft, die Ausnutzungsmerkmale aufgrund der umgebenden Bebauung sowie die vorgenannten übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt.

Für den vorliegenden Plan wurde daher davon ausgegangen, dass die Vorgaben nicht überschritten werden können. Die Planung sieht vor, mit einer niedrigen, intensiv durchgrüneten, offenen, zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung, wobei das zweite Geschoss das ausbaubare Dachgeschoss ist, welches baurechtlich jedoch als Vollgeschoss zu werten ist an den derzeitigen Ortsrand anzuschliessen und somit den Übergang zur freien Landschaft neu zu definieren. Entlang der Straßen „Am Waldfeld“ und „Am Haag“ werden in Rücksicht auf die oberliegende vorhandene Bebauung Zeltdachformen vorgeschrieben um die Sichtbeziehung soweit als möglich zu erhalten, am Übergang zur freien Landschaft Sattel- und Walmdächer.

Die Planung berücksichtigt somit die ortstypischen Baustrukturen, sowie die Belange der Oberlieger, das Landschaftsbild und die exponierte Lage am bedeutsamen Ortsrand zum Landschaftsschutzgebiet (LSG), was sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch sinnvoll ist. Dies zum einen, um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzutreten und zum anderen, um auf den Wohnraumbedarf der Gemeinde zu reagieren und auf die anschliessende Bebauung Bezug zu nehmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Realisierung von max. 11 Einfamilienhäusern, die städtebauliche Ordnung durch Arrondierung und Ausbildung des Ortsrandes möglich.

VERKEHRERSCHLIESSUNG, VERKEHRSFLÄCHEN

Das Gebiet ist über die Erschliessungsstrasse „Am Waldfeld“ unmittelbar an die Königsteiner Strasse (L 3266) und über die Erschließungsstrasse „Am Haag“ an die Altenhainer Strasse (K797) überörtlich an die B 8 angebunden. Über den Wirtschaftsweg am westlichen Gebietsrand kann neben einer fussläufigen Anbindung eine Notzufahrt (Feuerwehr) gewährleistet werden.

Der nur geringe Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom Gebiet kann somit ungestört auf innerörtlichen Verkehrswegen geführt werden. Die Belastung ist aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten als gering und verträglich einzustufen.

Die Versorgung durch den ÖPNV kann als gut angesehen werden. Durch die Linien 802 und 803 des Omnibusverkehrs der Frankfurt Königsteiner Eisenbahn, und den Stadtbus ist der Stadtteil Neuenhain unmittelbar an die S 3 Bad Soden/ Frankfurt, und somit über Bad Soden als auch über Königstein an das überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Eine Ausweitung ist auf Grund der B-Planentwicklung nicht notwendig.

Die ergänzende gebietsinterne Erschliessung ist verkehrsberuhigt geplant und ermöglicht durch ihre Dimensionierung die Anfahrbarekeit durch dreiachsige LKW's (Müllfahrzeuge).

Die Gliederung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich - wurde bewusst nicht in den Plan aufgenommen; sie bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Der Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches bleibt in seinem befestigten Zustand erhalten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Garagen und auf oberirdischen Stellplätzen, die den Objekten unmittelbar zugeordnet werden, innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen bzw. den überbaubaren Flächen. Öffentliche Stellflächen sind innerhalb des verkehrsberuhigten Ausbaues vorgesehen, ihre genaue Lage und Anzahl bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept kann hier von ca. 7 Stellplätzen ausgegangen werden. Sie sind in der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Strassennetz und die angrenzenden Strassen, wie oben dargestellt, verkehrs- wie ver- und entsorgungstechnisch zu erschliessen. Die interne Gebieterschliessung muss komplett hergestellt werden. Zur Erschliessung gehören die Entwässerung im Mischsystem, wobei ein Teil des Plangebietes über eine gebietsinterne Hebeanlage an die vorhandene Entwässerung „Am Haag“ gegebenenfalls angeschlossen werden muss, die Wasserleitungen in der herzustellenden Erschließungsstrasse und außerhalb des westlichen Geltungsbereiches sowie die Erschließung mit Energieversorgung (Gas/ Strom) und Telekommunikation.

Im Planungsgebiet ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nur mit einer geringen Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Bei max. 11 Einfamilienhäusern kann von einer Obergrenze von ca. 40 – 50 Einwohnern ausgegangen werden.

WASSERVERSORGUNG/ WASSERBEDARFSERMITTLUNG

Die Wasserversorgung des Gebiets und deren Unschädlichkeit für die Gesamtversorgung ist sichergestellt.

Der generelle Wasserversorgungsentwurf der Stadt Bad Soden am Taunus von 2004 berücksichtigt das Plangebiet. Aus o.g. Gründen bestehen keine weiterreichenden Anforderungen an die Erschließung.

TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE/ HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE/ ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Qualitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

HOCHWASSERSCHUTZ

Im Hinblick auf Hochwasserschutz wird im Bebauungsplanentwurf auf die Abwasserbeseitigungsatzung der Stadtwerke der Stadt Bad Soden am Taunus nachrichtlich hingewiesen. Weiterhin gewährleisten besondere Festsetzungen, wie die Unzulässigkeit von bodenversiegelnde Maßnahmen in den nicht überbaubaren Flächen, sowie erheblich reduzierte Grundflächen und die Festlegung von nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung, ein hohes Maß an versickerungsfähigem Flächenanteil. Darüber hinaus wird über die Festlegung von Zisternen, maximale Dachneigungen von 34 Grad und Garagen als zu begründende Flachdächer die Abflussgeschwindigkeit von Regenwasser erheblich gemindert, was in hohem Maße positive Auswirkungen auf den Hochwasserschutz mit sich bringt.

BODENVERSIEGELUNG

Regelungen zu Massnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des §1 (5) Baugesetzbuch wurden im Rahmen der planungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen getroffen.

Die Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wurde soweit wie möglich innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Über die Ver-

wendung als Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung hinaus, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenzone unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und örtlichen Verhältnissen vorzusehen.

ABWASSER

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Situation wird davon ausgegangen, dass es keines gesonderten Genehmigungsverfahrens bzgl. der Abwasserentsorgung bedarf.

Das Plangebiet ist flächenmässig in dem vorliegenden generellen Entwässerungsentwurf sowie dessen Berechnungen in der Schmutzfrachtberechnung zum maßgebenden Entlastungsbauwerk RÜB 4 bereits enthalten.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über Hausanschlusskanäle, innerhalb des Gebietes im Mischsystem, in einen Mischsystemkanal, der in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Strasse „Am Haag“ gepumpt werden muss und schliesst so an das vorhandene öffentliche Mischsystem an.

Die Bebauung entlang der Strasse „Am Haag“ wird über Hausanschlusskanäle unmittelbar an das vorhandene öffentliche Mischsystem angeschlossen.

Jedes einzelne Wohngebäude erhält zur Grundstücksbewässerung und zur Brauchwasserentnahme eine Zisterne mit einem nutzbaren Speicherraum für ca. 50 l/qm, bei ausschliesslicher Nutzung als Gartenbewässerung 25 l/qm projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm.

Durch die Zwischenschaltung von Zisternen (1 je Wohngebäude) kann die Abflussspitze von Regenereignissen reduziert werden, sofern mind. 50 % des Volumens ständig zur Verfügung steht.

Die Strassenentwässerung und die Überläufe der Zisternen werden an die Kanalisation angeschlossen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie vor beschrieben, unmittelbar an das Mischsystem mit Ableitung zum RÜB 4.

Aus vorgenannten Gründen bedarf es keines gesonderten hydraulischen Nachweises, dass die vorhandene Kanalisation die zusätzliche Belastung aufnehmen und das anfallende Abwasser schadlos abführen kann.

ALTLASTEN

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Elektrizität/ Gas) und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt, in den Strassen „Am Haag“ und „Im Waldfeld“ ist sie bereits heute gewährleistet. Energiesparende Massnahmen, wie Solaranlagen, sind nicht nur zulässig; sie sind soweit wie möglich erwünscht.

ZU DEN STÄDTEBAULICHEN ALTERNATIVEN

Bedingt durch die bereits erwähnten Vorbedingungen bleibt für Bebauungsalternativen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der vorhandenen angrenzenden Bebauung und der Ortsrandlage, ausser unterschiedlicher Verdichtungsintensität, wenig Spielraum. Insofern ist der Inhalt des Bebauungsplanes weitgehend vorbestimmt. So ergibt sich eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann. Aufgrund der umliegenden Bebauung, die teils eingeschossig, teils zweigeschossig ist als Übergang zur freien Landschaft fast zwangsläufig. Höhere Verdichtung schliesst sich ebenso wie massiver Geschosswohnungsbau im Hinblick auf städtebauliche und landschaftsgestalterische Interessen gleichermassen aus.

Die ergänzende Bebauung beschränkt sich aufgrund der Zwangspunkte daher auf zweigeschossige offene Bebauung (I + D). Des Weiteren ist eine Berücksichtigung der Topographie bzgl. der Anordnung der Gebäude, einschl. der Garagen und Stellplätze sowie bzgl. der Verkehrserschliessung unumgänglich und daher bestimmend für die städtebauliche Gestaltung.

Die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes entwickelten Nutzungs- und Gestaltungsmerkmale bauen allesamt auf dieser Erkenntnis auf und schlagen sich in dem dargestellten Bebauungsplan nieder.

BAUSTRUKTUREN / ÖKOLOGISCHES BAUEN / ENERGIESPARENDES BAUEN

Durch die Stellung der Baukörper und die gewählte Darstellung der überbaubaren Flächen und zulässigen Neigungen und Dachformen sind, soweit möglich, die Grundvoraussetzungen für ökologisch orientiertes, energiesparendes Bauen gegeben. Die überbaubaren Flächen basieren in Verbindung mit dem vorgegebenen Mindestgrundstücksgrossen im wesentlichen auf einer annähernd quadratischen Grundform, die bei geringstem Aussenhüllenaufwand (Aussenwände, Dach) die optimalste Flächennutzung gewährleisten, somit bei den Erstellungskosten wie bei der Unterhaltung kostensparendes Bauen ermöglichen.

Durch die Lage an einem südwestexponierten Hang ist der Einsatz von Solarflächen möglich und sollte sinnvollerweise in Erwägung gezogen werden.

In Verbindung mit den Festsetzungen bezüglich der Freiflächennutzungen, des Versiegelungsgrades, der Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, der Regenrückhaltung, etc. sind Voraussetzungen für kostengünstige, ökologische, energiesparende Bauungen gegeben, ohne die Realisierung von herkömmlichen Bauvorhaben im konventionellen Stil auszuschliessen.

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan legt grundlegend das Erschliessungssystem, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung in Form von GR und Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Massnahmen für die Begrünung des Gebietes sowie den Übergang zur freien Landschaft (Ortsrandeingrünung) und die gestalterischen Merkmale fest.

Weiterhin wurde der Bebauungsplanentwurf an ein konkretes Bauungskonzept (Anlage 1), das Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, angeglichen. Wesentliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf kommen hierbei in hohem Masse den

Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung entgegen. Die maximale Anzahl von Wohneinheiten ist hierbei von 24 auf 11 reduziert.

Die Grundzüge der Planung über Geschossigkeit und Höhenentwicklung von möglichen Baukörpern bleiben erhalten. Durch die Anpassung von Festlegungen zu Dachformen und Dachgestaltung sind zwar teilweise geringfügige Erhöhungen der Ausnutzung im Dachgeschoss möglich, allerdings sind in Kompensation hierzu die bebaubaren Flächen bei einer maximal überbaubaren Grundfläche von 170 qm auf 150 qm reduziert worden. Die rechnerisch absolut maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Grundstück „Am Haag 33“ unter Abzug der Erschließungsflächen würde damit bei ca. 0,22 liegen.

Konzipierte Einfamilienhäuser im südwestlichen Teil unterschreiten die bisher geplante Firsthöhe um ca. 0,85 m, sie weichen bei den Dachaufbauten teilweise von den Festsetzungen des Planes ab, was jedoch städtebaulich vertretbar ist und keinen Einfluss auf die Nachbarbebauung nimmt. An den Festsetzungen wird dennoch festgehalten, da es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Grundzüge der Planung gewährleistet werden sollen. An der Straße „Am Haag“ soll die Firsthöhe zwar ca. 0,50 höher wie ursprünglich geplant, zulässig sein, dafür allerdings nur als Zeltdach, sodass eine geringere Dachfläche erzeugt wird, die trotz der erhöhten Firsthöhe einen freieren, weil weniger verdeckten Blick über das Grundstück gewährleistet. (Siehe Anlage 1)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, dass die Art der Nutzung durch die vorbereitende Bauleitplanung (FNP), orientiert an der gemeindlichen Gesamtentwicklung, vorgegeben ist. Daher wird das Plangebiet ausschliesslich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters im Interesse einer künftigen städtebaulichen Ordnung ebenso überwiegend ausgeschlossen wurden wie allgemein nach § 4 Abs. 2 zulässige, dem Gebietscharakter jedoch nicht entsprechende.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Mass der baulichen Nutzung orientiert sich an den vertretbaren Dichten und nimmt Bezug auf die angrenzenden Wohngebiete, wobei die Ausnutzungsmerkmale durch Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen bewusst geringer gehalten wurden.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen, die Festlegung der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse und die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen, orientiert an den Gegebenheiten der umliegenden Bebauung, ist das künftige Mass der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Dabei wurde auf die Bebauung der Umgebung insoweit Bezug genommen, als sowohl Trauf- und Firsthöhe, als auch Dachform und Dachneigung das übliche Mass nicht überschreiten. Entlang der Straßen „Am Waldfeld“ und „Am Haag“ geschieht dieses in besonderer Weise durch Festlegung von Zeltdachformen.

Die Grundfläche (GR) bezieht sich ausschliesslich auf die Gebäude. Stellplätze, Garagen und weitere Versiegelungen durch Zuwegungen wurden hier nicht eingerechnet.

Im Plangebiet soll Wohnnutzung in zweigeschossiger Bauweise, wobei das zweite Geschoss als ausbaubares Dach festgesetzt ist, realisiert werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen bestimmt.

Bei den nicht überbaubaren Flächen werden zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Befestigung getroffen, zudem werden sie weiter differenziert nach Vorgarten und Gartenbereichen. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten ist hier nur eingeschränkt zulässig. Zufahrten sind auf ein Mindestmass zu beschränken; Flächenversiegelung darf nur begrenzt vorgenommen werden.

Durch entsprechende Festsetzungen werden Mindestgrünanteile, Mindestanteile nicht zu versiegelnder Flächen und Pflanzgebote für die Freiflächen gesichert.

ZUR BAU- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Durch die vorhandene Bau- und Gestaltungssatzung, die parallel entwickelt wurde, und die ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan Anwendung findet, soll ein Entgleiten des Konzeptes verhindert werden. Die Satzung wurde parallel zu dem eingeleiteten Bauleitplanverfahren Nr. 63 B „Fuchshohl ehemals Studio Laux“ im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in den Plan aufgenommen.

ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Landschaftsplan, dessen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, etc. Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nachfolgend die Bestandsaufnahme, Landschaftsanalyse und Zielstellung aus der Sicht der Landschaftsplanung.

LANDSCHAFTSANALYSE

LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN

NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG, GEOLOGIE, BODEN

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Einheit "Vortaunus" mit der Untereinheit "Königsteiner Taunusfuß". Es grenzt unmittelbar an die naturräumliche Einheit "Main-Taunus-Vorland", Untereinheit "Hornauer Bucht".

Als Bodentypen herrschen im Norden Pseudogley, im Osten Parabraunerde und im Westen und Süden Ranker-Braunerden vor.

Das geologische Ausgangsmaterial ist meist lößlehmhaltiger Solifluktionsschutt über Phyllit, Schiefer und Schieferzersatz. Bodenart ist sandig oder sandig-lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm; im Norden nur schwach bis mittel steinig-grusig, nach Süden zunehmend bis zu stark steinig-grusig.

Im Nordteil finden sich tiefgründige Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Hier kann Staunässe auftreten. Nach Süden hin nimmt die Entwicklungstiefe stark ab und die Wasserdurchlässigkeit zu. Die Böden sind karbonatfrei und sauer bis stark sauer.

Durch die ehemalige Bautätigkeiten und die Gestaltung der Grundstücksflächen dürfte der Bodencharakter jedoch nicht mehr den ursprünglichen Bedingungen entsprechen.

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsbereiches besteht aus einem Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum milietosum*) mit den Gehölzen:

Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Birke	-	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Haselnuß	-	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i> u. <i>laevigata</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>

KLIMA

Die Klimafunktionskarte des Umlandverbandes Frankfurt stellt das Gebiet als Fläche mit geringer Belastung der Siedlungsräume dar. Die angrenzenden Flächen des Aussenbereichs weisen eine hohe Kaltluftproduktion auf. Der vorhandene Ortsrand wird als Luftaustauschhindernis (Siedlungsrand) mit geringer Wirksamkeit eingestuft.

Regionale oder lokale Windsysteme sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

GEWÄSSER/ WASSERHAUSHALT

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Zone III (Qualitativer Schutz) des Heilquellenschutzbereiches der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden.

Das Grundwasser steht tiefer als 1,20 m unter Flur an.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Von der Strasse „Am Haag“ her gesehen sind die Einfriedungs- und die Stützmauern sowie ein Teil des großflächigen vorhandenen Gebäudes zu bemerken. Dieses wirkt aber aufgrund der geringen Höhe und des Flachdachs nicht störend, zumal durch Bäume und Sträucher eine Einbindung gewährleistet ist.

Zum Außenbereich hin tritt die Bebauung aufgrund der Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen und dem hohen Grossbaumanteil gar nicht in Erscheinung, so dass sich hier, auch unterstützt durch die vorgelagerten Obstwiesen, -gärten und Hecken, eine harmonische Ortsrandsituation gebildet hat.

BESTANDSAUFNAHME

DERZEITIGE NUTZUNG

Die Flächen des Bebauungsplanes stellen eine zusammenhängende Einheit dar. Im oberen Teil des Gebietes befindet sich ein umfangreicher Gebäudekomplex. Zur Strasse hin sind die meisten Flächen versiegelt. Die Bereiche östlich und südlich der Gebäude bestehen aus

Rasenflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Baum- und Strauchpflanzungen unterschiedlicher Dichte und Breite entlang der Grundstücksgrenzen.

Im Süden und Südosten ist das Gelände aufgeschüttet.

In der südlichsten Grundstücksecke befindet sich ein Gartenhaus mit Terrassen.

VEGETATIONSBESTAND

Eine detaillierte Aufnahme des Bestandes ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Der umfangreiche Gehölzbestand setzt sich aus heimischen und nicht heimischen Arten zusammen, wobei Letztere stark überwiegen. Der Koniferenanteil ist ebenfalls sehr hoch. Entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen unterschiedlich breite Gehölzstreifen aus Ziergehölzen mit Beimischung heimischer Arten. Die Breite schwankt zwischen 0,5 bis 1,0 m bei geschnittenen Hecken über 3 – 4 m breite, sehr lockere Pflanzungen, die meist den Hecken vorgelagert sind bis hin zu recht dichten, bis zu ca. 6 m breiten Pflanzungen entlang der Südostgrenze zur Nachbarbebauung hin.

Nahezu alle Flächen ausserhalb der bebauten, befestigten oder bepflanzten Bereiche bestehen aus intensiv gepflegten Rasenflächen.

TIERWELT

Für die Tierwelt sind in erster Linie die entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Gehölzstreifen und Hecken von Bedeutung. Hier finden hauptsächlich Insekten und Wirbellose sowie einige Vogelarten einen Lebensraum. Die Vogelwelt besteht hauptsächlich aus häufigeren, an Siedlungsbereiche angepasste Arten wie z. B. Meisen, Amsel, Rotkehlchen, Buchfink oder Girlitz.

Die übrigen Grundstücksflächen sind aufgrund ihrer Struktur als eher lebensfeindlich anzusehen.

PLANUNGSVORGABEN

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt die Fläche als "Siedlungsfläche gemäss geltendem FNP Stand März 2001 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dar. Als Regelungen und Maßnahmen wird die "Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen" angegeben.

Das Gebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet "Osttaunus".

BESTANDSANALYSE

Es handelt sich um ein mit Ausnahme der Gehölzbestände eher strukturarmes Gebiet mit einem hohen Anteil zusammenhängender überbauter, versiegelter oder sehr intensiv gepflegter Flächen mit nur wenigen unterschiedlichen Biotopstrukturen. Positiv hervorzuheben, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild und das Biotoppotential ist der umlaufende Gehölzstreifen, auch wenn er z. T. nur schmal und aus nicht heimischen Arten aufgebaut ist, und die recht große Anzahl von Bäumen. (der „Bestandsplan“, die „Pflanzliste Bestand“ und die „Ausgleichsberechnung“ sind Anlage der Begründung)

AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDSCHAFTSPOTENTIALE

Vorgesehen ist der Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen und der Bau von max. 11 Einzelhäusern mit nur je 1 Wohneinheit. Die Erschliessung soll durch einen 6,50 m breiten Zufahrtsweg von der Strasse „Am Haag“ aus erfolgen.

AUSWIRKUNGEN AUF BIOTOPPOTENTIAL/ NATURHAUSHALT

Die Planung nimmt weitgehend Rücksicht auf die vorhandenen Gegebenheiten. Die Bebauung wurde so konzipiert, dass fast alle der grosskronigen Laubbäume zur Erhaltung festgesetzt werden können. Gleiches gilt für den grössten Teil der äusseren Eingrünung des Gebietes. Abgängige, zur Erhaltung festgesetzte Bäume, sind gemäß den Textfestsetzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Der Anteil der zukünftig max. bebauten oder befestigten Flächen liegt mit ca. 3.450 qm nur um ca. 670 qm über der derzeitigen Überbauung, Flächenbefestigung bzw. Versiegelung. Zusätzliche Festsetzungen über Fassaden- und Dachbegrünungen (die Begrünung der Garagendächer ist zwingend vorgeschrieben) sowie die Begrünung der Gartenflächen zu 25 % mit Gehölzen, das Anpflanzen von Bäumen und die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen sichert die Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes und erhält bzw. erweitert die bisher vorhandenen Lebensräume.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich des Biotoppotentials keine zusätzlichen Eingriffe hervorgerufen.

BODEN, WASSERHAUSHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen nur geringe zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung. Die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien oder Bauweisen fördert hingegen die zumindest teilweise Erhaltung der Bodenfunktionen.

Ähnliches gilt für den Wasserhaushalt. Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung sowie die Ableitung des Wassers von Wegen und Terrassen in die Grünflächen und die zwingende Festsetzung von Dachbegrünung auf Garagen wird der allergrösste Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet belassen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts treten nicht auf.

KLIMA

Das Klima wird ebenfalls nicht negativ beeinflusst. Ein hoher Begrünungsanteil sowie die Erhaltung der Grossbäume und die Festsetzung von Dachbegrünungen sorgt für einen Ausgleich im Bereich des Kleinklimas.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Durch die Erhaltung der meisten Grossbäume und eines grossen Teils der äusseren Eingrünung ist die Einbindung des Gebietes auch in Zukunft gesichert, zumal die niedrige Bauhöhe bei eingeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss dem Gebietscharakter angemessen ist. Auch hier sind also keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

ZUSAMMENFASSUNG

Die zu erwartenden Auswirkungen des Baugebietes liegen etwa auf dem Niveau der bisherigen Nutzung. Die weitgehende Berücksichtigung vorhandener Elemente und die Anwendung verträglicher Bauweisen stellt ebenfalls einen positiven ökologischen Beitrag dar.

Insgesamt gesehen wird sich die Situation in Hinsicht auf die Landschaftspotentiale nur unwesentlich verändern. Laut beiliegender Biotopwertbilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung KV ergibt sich ein geringer Biotopwertüberschuss von 61 Wertpunkten, so dass die durch die Neubebauung hervorgerufenen Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kompensiert werden. Weitere ökologisch wirksame Strukturen wie weitere Dachbegrünungen, Fassadenbegrünung oder die Begrünung von Carports können zum derzeitigen Planungsstand nicht beziffert und also auch nicht in die Bilanzierung eingestellt werden. Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 13 a BauGB bedarf es keiner Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, da eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Insofern kann auch auf Grund der Innerortslage und der Änderung in einem bauleitplanerisch bereits erfassten Gebiet auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSPFLICHT

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Die Überprüfung gemäß Anlage 1 „Liste der UVP pflichtigen Vorhaben“ ergab bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c Absatz 1 Satz 1 UVPG keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Prüfung). Insofern kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB auch aus diesem Grund durchgeführt werden.

MASSNAHME ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

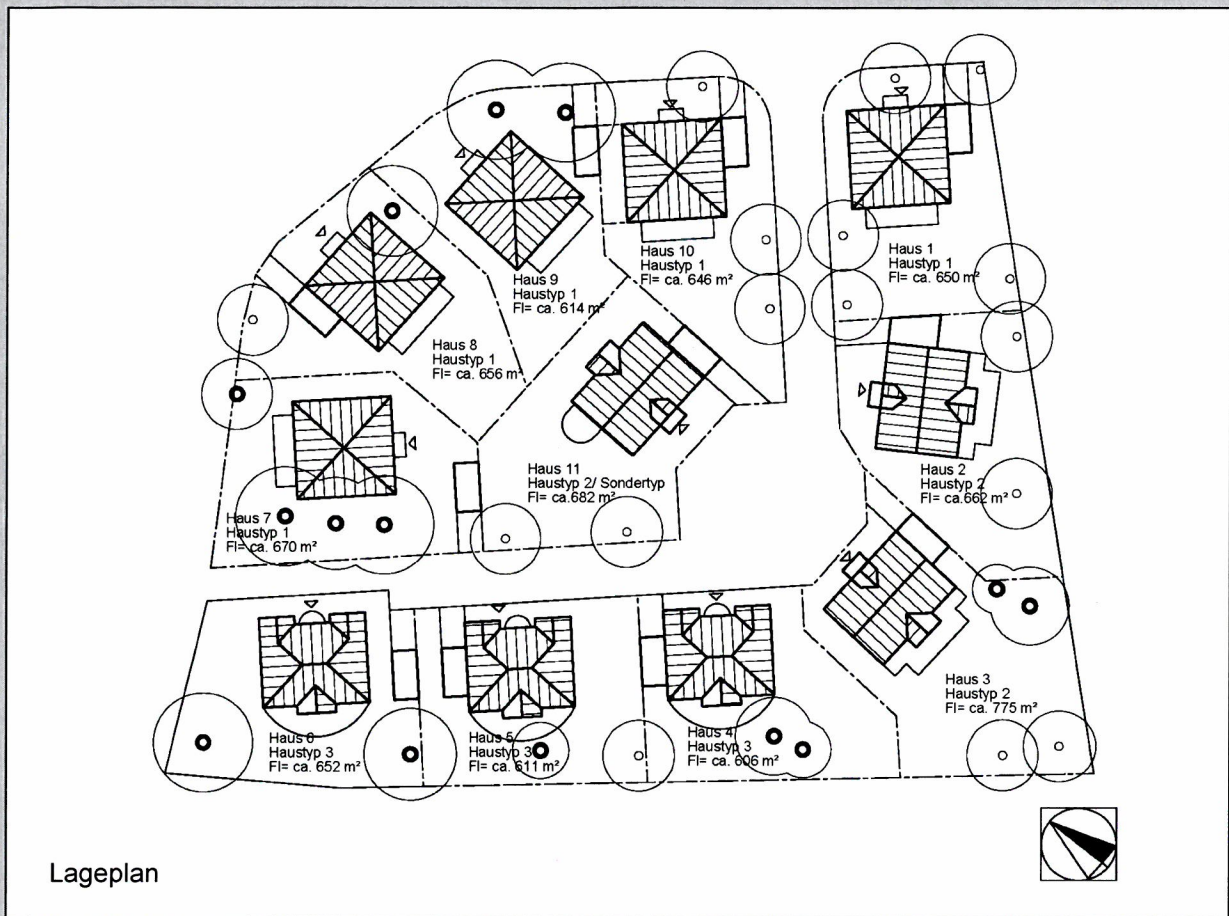
Das Baugebiet ist zum Teil, wie vor beschrieben, zu erschliessen. Die Erschliessungsmassnahmen werden durch den Massnahmenträger, nach Vorgaben dieses Planes bzw. der Stadt Bad Soden, erbracht und gehen nach Fertigstellung in den Besitz und damit dem Unterhalt der Stadt über.

Das notwendige regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Massnahmenträger.

Bis auf die Übergabe der öffentlichen Flächen sind keine weiteren Bodenordnenden und sonstigen Massnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes notwendig.

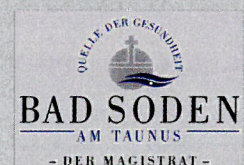
Bad Soden am Taunus, den

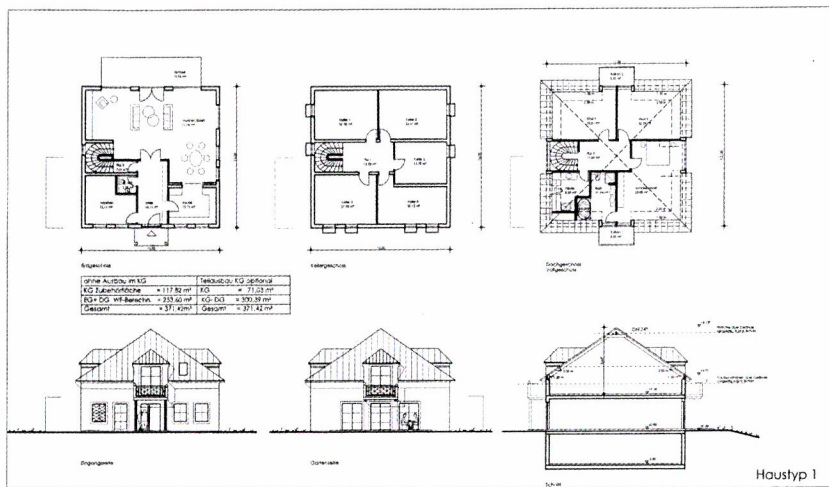
.....
Norbert Altenkamp (Bürgermeister)



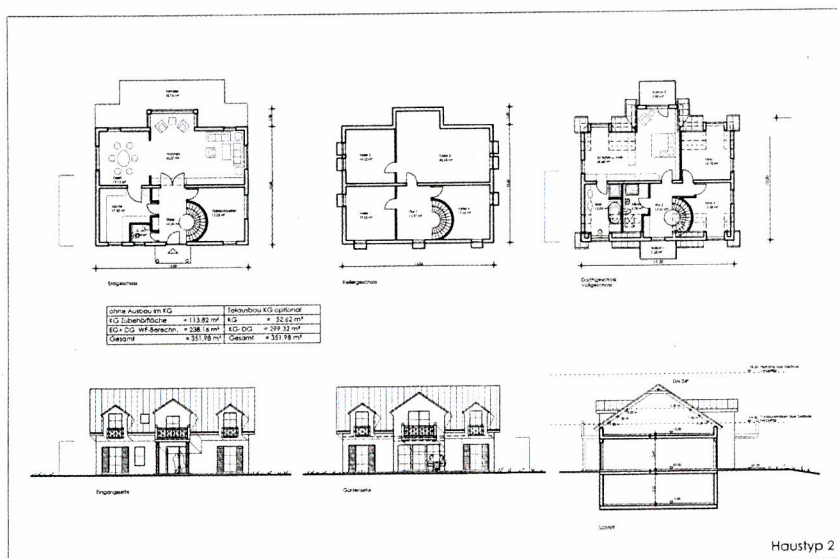
Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 63 B „Fuchshohl/ehemals Studio Laux“
der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain

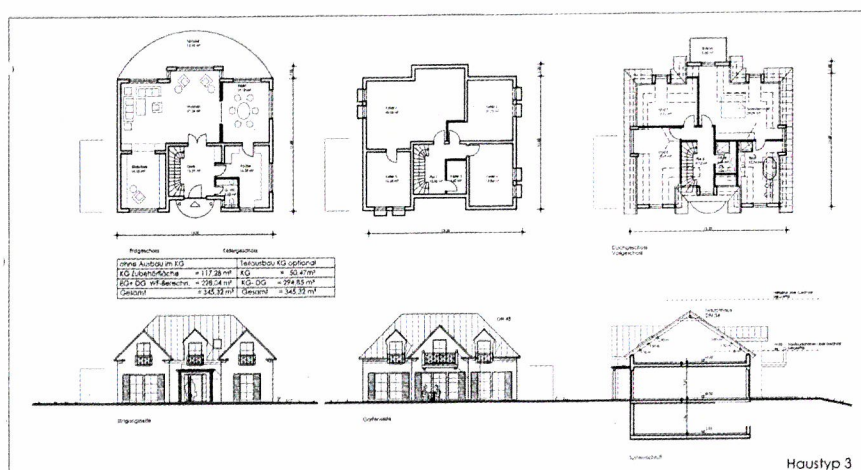




Haustyp 1



Haustyp 2



Haustyp 3

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 63 B „Fuchshohl/ehemals Studio Laux“
der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain

Anlage 3

Pflanzenliste Bestand

Bebauungsplan Nr. 63 B "Fuchshohl/ehemals Studio Laux", Bad Soden am Taunus, Statdtteil Neuenhain

Nr.	Gattung / Art	(m) Höhe	Ø (m) Krone	Umf (cm) Stamm	Stck	Bemerkungen
1	Spitzahorn	14	12	125	2	3-stämmig
2	Eibe	5	5	3 x 47		
3	Eibe	5	6	3x45	E	3-stämmig
4	Platane	14	12	110		
5	Eibe	5	5	3x45	E	3-stämmig
6	Platane	14	12	130		
7	Hainbuche	10	8	55 + 60	E	2-stämmig, einseitig
8	Salweide	9	8	120		
9	Schwarzkiefer	9	5	115		
10	Schwarzkiefer	11	6	130		
11	Schwarzkiefer	8	5	95		
12	Schwarzkiefer	9	6	105		
13	Schwarzkiefer	10	5	110		
14	Schwarzkiefer	7	6	110		
15	Schwarzkiefer	8	5	115		
16	Schwarzkiefer	8	4	90		
17	Schwarzkiefer	9	4	95		
18	Schwarzkiefer	9	4	120		
19	Spitzahorn	11	10	70,75,80		
20	Spitzahorn	8	7	60,70,75		
21	Schwarzkiefer	9	4	80		
22	Schwarzkiefer	9	4	90		

Anlage 3

Pflanzenliste Bestand

Bebauungsplan Nr. 63 B "Fuchshohl/ehemals Studio Laux", Bad Soden am Taunus, Statdtteil Neuenhain

Nr.	Gattung / Art	(m) Höhe	Ø (m) Krone	Umf (cm) Stamm	Stck	Bemerkungen
23	Schwarzkiefer	10	4	95		
24	Spitzahorn	8	7	55 + 70		2-stämmig
25	Spitzahorn	9	7	92	E	
26	Platane	11	10	105	E	
27	Schwarzkiefer	8	3	105		
28	Spitzahorn	8	5	100		
29	Schwarzkiefer	7	5	100		
30	Schwarzkiefer	9	8	125		
31	Schwarzkiefer	10	9	160		
32	Hainbuche	7	6	92		
33	Roteiche	10	8	110	E	
34	Schwarzkiefer	12	5	125		
35	Schwarzkiefer	10	5	100		
36	Roteiche	13	12	140	E	
37	Silberahorn	16	15	125,130,250	(E)	geschädigt, 3-stämmig
38	Silberahorn	14	12	110+ 10x45	(E)	vieltämmig, geschädigt
39	Eibe	5	6	5x30		5-stämmig
40	Schlangeenhaut-Ahorn	7	6	2x30+63		3-stämmig
41	Amberbaum	9	6	65+85		2-stämmig
42	Roteiche	14	12	155	(E)	leicht geschädigt
43	Roteiche	14	6	100	(E)	leicht geschädigt
44	Roteiche	14	10	135	(E)	leicht geschädigt

Anlage 3

Pflanzenliste Bestand

Bebauungsplan Nr. 63 B "Fuchshohl/ehemals Studio Laux", Bad Soden am Taunus, Statdtteil Neuenhain

Nr.	Gattung / Art	(m) Höhe	Ø (m) Krone	Umf (cm) Stamm	Stck	Bemerkungen
45	Salweide	12	10	105		
46	Roteiche	14	13	130		E
47	Schwarzkiefer	14	7	125		
48	Schwarzkiefer	11	8	140		
49	Spitzahorn	8	10	45+63		leicht geschädigt
50	Eibe	6	6	5x30		

Ermittlung der Abgabe nach § 6b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S. 120) (Ausgleichsberechnung nach §3 Abs. 4 BauVorVVo)

Bebauungsplan Nr. 63 B "Fuchshohl/ehemals Studio Laux", Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain

[illegible]