

# STADT BAD SODEN AM TAUNUS STADTTEIL NEUENHAIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „UNTERE HAUPTSTRASSE“



### BEGRÜNDUNG

Projekt: S 635/13

Stand: Mai 2017

### PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main

Tel. 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

(Landschaftsplanung)

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	4
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	4
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	7
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	9
5.1	Topographie	10
5.2	Bebauung	10
5.3	Verkehr	23
5.4	Grünordnung	26
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	28
5.6	Wasserschutzgebiete	28
5.7	Bodenschutz	29
5.8	Altstandorte	29
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	30
6.1	Übergeordnete Planungsziele	31
6.2	Planänderungen in der 3. Entwurfsfassung	31
6.3	Bebauung	33
6.4	Verkehrsflächen	45
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	45
6.6	Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
6.7	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen erforderlich sind	47
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	48
6.9	Nachrichtliche Übernahmen	51
6.10	Hinweise und Empfehlungen	51
6.11	Ver- und Entsorgung	54
<b>7.</b>	<b>Planstatistik</b>	55
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassende grundstücksbezogene Bestandserhebung</b>	57
<b>Anhang</b>	Vorprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Planergruppe ASL	

## **1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 19.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Untere Hauptstraße“ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den südlichen Teilbereich des historischen Ortskerns des Ortsteils Neuenhain. Der Ortskern ist einem stetigen Verwandlungsprozess unterworfen. Neben strukturellen Ursachen, ist hier auch der im Ballungsraum Rhein-Main herrschende Siedlungsdruck maßgebend.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die zum Erhalt des historischen und dörflichen Charakters sowie zur Verbesserung des Ortsbildes, auch unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte, beiträgt. Ein besonderer Teilaspekt in diesem Zusammenhang betrifft Mobilfunkanlagen, welche im Hinblick auf die Auswirkung ihrer Gestaltung auf das Ortsbild einer Steuerung bedürfen.

Neben den Erhaltungsaspekten stehen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung, z.B. durch Umnutzung, bauliche Erweiterungen oder teilweise auch Ersatzbauten im Vordergrund der Planung.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt, wenngleich auch ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren vorgesehen ist.

Gemäß der Vorprüfung ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB. (vgl. Vorprüfung Anhang 1). Somit wird eine auch Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach BNatSchG und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

### Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

### Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

#### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

#### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

#### Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

#### Hessisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz)

in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 523).

### **3. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den südlichen Ortskernbereich von Neuenhain. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Königsteiner Straße (einschließlich), im Norden durch die Schulstraße (ausschließlich) und die Schwalbacher Straße (einschl. deren südlicher Fußweg) sowie im Osten durch die Haingrabenstraße (einschließlich) begrenzt. Im Süden sind zudem zwei Flächen östlich und westlich der Königsteiner Straße als Abgrenzungsarrondierung zu anderen Bebauungsplänen in das Plangebiet aufgenommen.

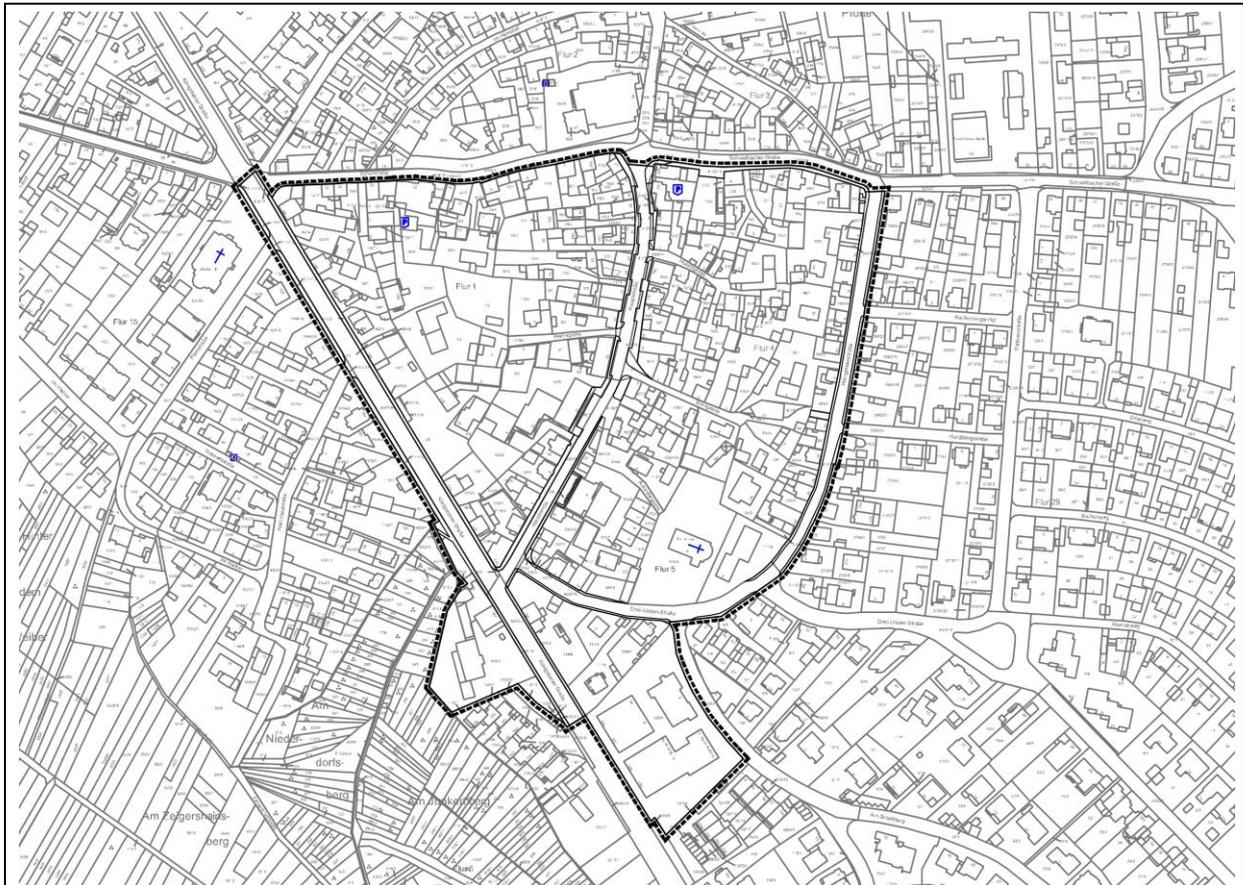


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke:

#### Flur 1

3/2, 4/1, 5/3, 5/5, 5/6, 6/0, 7/1, 7/2, 8/1, 9/2, 9/3, 10/2, 10/3, 11/1, 12/1, 12/3, 12/4, 13/6, 13/7, 14/2, 14/3, 15/4, 15/5, 15/7, 17/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 20/1, 22/1, 23/1, 24/2, 25/1, 26/5, 26/6, 27/1, 28/1, 119/3, 120/1, 132/1, 132/2, 132/3, 133/2, 133/3, 133/4, 134/3, 136/8, 138/1, 140/1, 141/1, 141/2, 142/1, 144/1, 145/1, 147/3, 147/4, 147/5, 150/1, 151/1, 152/11, 152/14, 152/15, 152/17, 152/19, 162/9, 180/6, 4176/2, 4177/5, 4177/6, 4177/7, 4177/8, 4177/9, 4177/10, 4177/11, 4177/12, 4177/13, 4177/14, 4177/15, 4177/16, 4178/1, 4179/0, 4180/1, 4181/2, 4181/3, 4181/7, 4181/9,

#### Flur 4

66/1, 67/3, 67/4, 68/5, 69/2, 70/1, 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 77/3, 78/2, 81/2, 81/7, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1, 87/1, 87/2, 88/1, 89/5, 90/6, 90/7, 91/3, 92/1, 93/1, 94/1, 95/2, 95/3, 96/1, 97/1, 98/5, 99/1, 100/1, 101/1, 102/4, 103/3, 103/5, 104/1, 105/2, 105/3, 106/1, 107/1, 110/1, 131/2, 131/3, 198/109, 200/108, 280/1, 280/3, 280/5, 280/7, 280/10, 280/11, 281/3, 281/4, 281/5, 281/6, 4192/9, 4192/13, 4192/15, 4193/0, 4194/1, 4195/1, 4196/3, 4196/4, 4197/2, 4197/5, 4197/8, 4197/10, 4197/11,

Flur 5

33/112,47/112, 64/112, 111/8, 111/9, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/8, 112/9, 113/1, 113/3, 114/2, 114/4, 114/5, 115/1, 116/22, 283/4, 283/5, 284/1, 4198/7, 4198/8, 4198/9, 4199/0, 4200/2, 4200/10, 4201/2, 4201/3, 4201/4,

und Flur 31

126/6.

(nach Kataster mit Planstand 25.02.2013)

#### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalen Flächennutzungsplan sind die Königsteiner Straße (L 3266) sowie die Schul- und Schwalbacher Straße (L 3015) als sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie als geplante überörtliche Fahrradroute dargestellt. Im Bereich der evangelischen Kirche sowie des Kindergartens im Südosten des Plangebietes, ist eine Gemeinbedarfsfläche abgebildet. Der hier südlich angrenzende Bereich (Plangebiet WA 1) ist als Wohnbaufläche Bestand, die restlichen Plangebiete als Gemischte Baufläche Bestand dargestellt.

Der südliche Teil (Plangebiet WA 1) des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Der restliche Bereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Zudem liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des qualitativen Heilquellenschutzgebietes Zone III, sowie mit dem südlichen Bereich in der quantitativen Heilquellenschutzzone C.

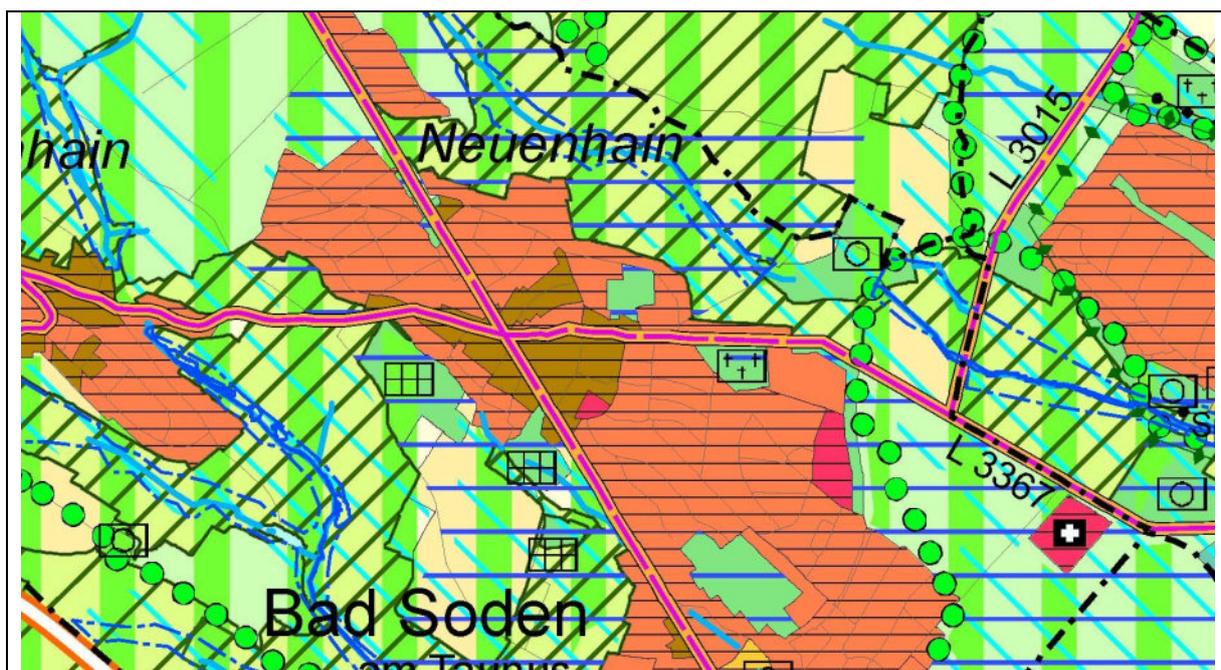


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Genehmigungsexemplar mit Planstand 31.12.2013, o. M.

Südlich des Bebauungsplangebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohnungsferne Gärten und anschließend Vorranggebiete für die Landwirtschaft, ein regionaler Grünzug sowie ein Gebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Im Westen, Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen Bestand und Gemischte Bauflächen Bestand an.

Im Bebauungsplan wird die im REG-FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche als solche dargestellt. Eine zusätzliche Gemeinbedarfsfläche wird im Bereich der Herrngasse für das dort befindliche evangelische Gemeindehaus festgesetzt. Das Teilgebiet an der Königsteiner Straße, in dem die Terrassenhäuser und das Hochhaus stehen, wird als Wohngebiet, die restlichen Bauflächen als Besondere Wohnflächen ausgewiesen.

Die Planung ist somit aus dem Regionalplan Südhessen entwickelt. Bezüglich der Zielvorgabe Z3.4.4-9 zum Thema der baulichen Dichte siehe Kapitel 6.3.7.

## 5. Bestandsanalyse

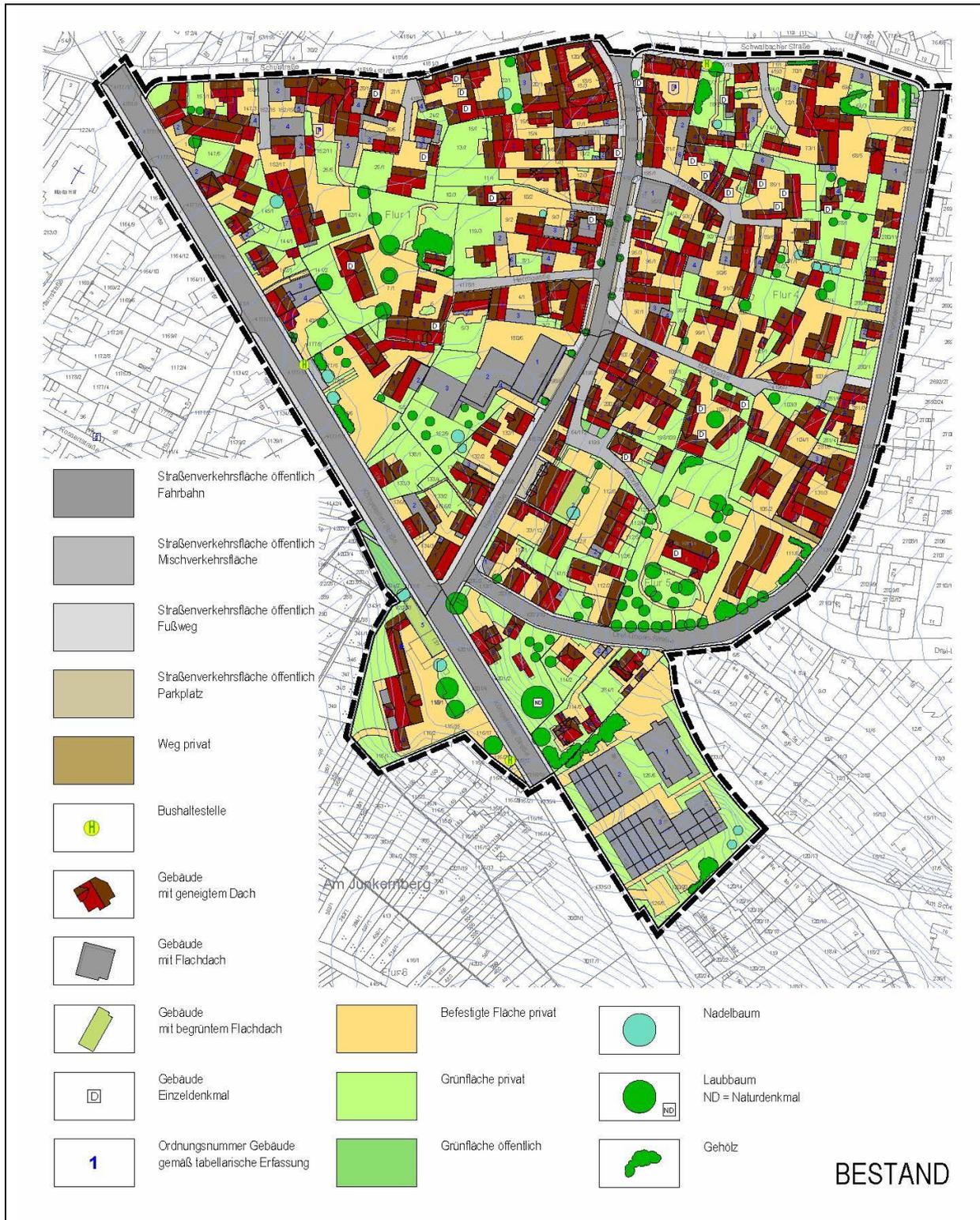


Abb. 3: Bestandsplan Baugebiet, o.M., Planergruppe ASL

## **5.1 Topographie**

Die in der Mitte des Planungsgebiets liegende und von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße, fällt von der Schulstraße Richtung Königsteiner Straße um ca. 7 m von ca. 230 auf 223 m ü. NN. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 2,5%. In Richtung Westen bzw. Nordwesten steigt das Gelände auf eine Höhe von ca. 240 m ü. NN. im Kreuzungsbereich Königsteiner Straße / Schulstraße an. Das Gefälle der Königsteiner Straße beträgt in diesem Abschnitt ca. 6 %, das der Schulstraße ca. 4 %. Von der Hauptstraße aus betrachtet steigt das Gelände nach Osten an. In Höhe der Borngasse beträgt die durchschnittliche Hangneigung ca. 10 %. Im Kreuzungsbereich Haingrabenstraße / Schwalbacher Straße beträgt die Höhe über NN. ca. 237 m. Die Schwalbacher Straße verfügt über ein Gefälle von 5 %.

Bemerkenswert sind die topographischen Situationen im Bereich der Grundstücke Königsteiner Straße 160 - 168 und 178 - 180. Im Umfeld der Terrassenhäuser steigt das Gelände in Richtung der Straße Am Schellberg um ca. 15 m (28% Neigung) an, im Bereich der Königsteiner Straße 178 liegt das Gelände ca. ein Geschoss unterhalb des Straßenniveaus. Geschosshohe Höhenversprünge des Geländes sind auch an anderen Stellen, wie z.B. auf den Grundstücken Hauptstraße 8, Antonitergasse 2 - 8 oder Haingrabenstraße 20 - 24 festzustellen.

## **5.2 Bebauung**

### **5.2.1 Untersuchungsmethodik**

Im gesamten Plangebiet wurde im Februar / März 2014 eine detaillierte, städtebauliche Bestandserhebung durchgeführt. In Datenblättern wurden hierbei gebäude- und grundstücksbezogene Angaben erfasst.

Kartiert und ermittelt wurden:

- Grundstücksflächen
- Gebäudegrundflächen, Geschosszahlen, GRZ und GFZ
- Nutzungen / Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Baualter und Denkmalschutz
- Dachform und Dachneigung
- Garagen, Stellplätze

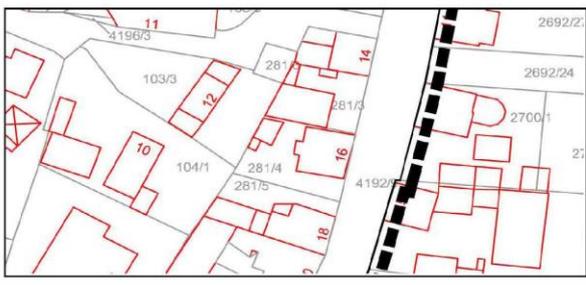
Bestandsaufnahme		Februar bis März 2014		BP "Untere Hauptstraße" Bad Soden-Neuenhain										Haingrabenstraße		16									
																									
Anwesen Nr.	Straße	Haus Nr.	Flur	Flurstücke	Grundstücksgröße	Gebäude Nr.	Gebäudeart	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse				Geschossfläche	Dachneigung	Dachform	Baujahr	Bauweise	Anzahl WE	Anzahl GE	Anzahl Steipl.	Nutzung	Denkmal-schutz	GRZ	GFZ	
									KG	OG	DG	INSG.													
34	Haingrabenstraße	16	4		222			92				2	181		<20	a	1	0	1			0,41	0,82		
Gebäudeart:				281/4	222	1	HG	74	2		2	148	30-45°	SD			1								
HG=Haupt-, NG=Nebengebäude, GA=Garage, CP=Carport, SP=Stellplatz, TG=Tiefgarage							HG																		
Dachneigung:							HG																		
0°, 0-15°, 15-30°, 30-45°, > 45°							HG																		
Dachform:							NG	15	2		2	30	15-30°	P											
F= Flachdach, SD= Satteldach, WD= Walmdach, KW= Krüppelwalm, Z= Zeltdach, MD= Masarddach, P= Pultdach S= Sonderform							NG	3	1		1	3	15-30°	P											
Baualter:							NG																		
< 20er, 20-50er, 50-60er, 70-80er, >90er							NG																		
Bauweise:							GA																		
G= geschlossen, O= offen-ED,DH,RH							CP																		
HO= halboffen, A= sonst. abweichend							SP																		
Denkmalschutz:							TG																		
ED= Einzeldenkmal, GA= Ges.-Anlage																									

Abb. 4: Beispiel für ein Datenblatt

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden bei sämtlichen Gebäuden die Anzahl der Vollgeschosse erfasst. In strittigen Fällen kam es zu einer partiellen Überprüfung der Bauakten. Anhand der Daten sowie der in der Vermessungsgrundlage dargestellten Gebäudeumgrenzungen konnten dann grundstücksbezogen die GRZ und die GFZ ermittelt werden.

In der oberen Zeile des jeweiligen Datenblatts wurden dann die wichtigen Daten grundstücksbezogen dargestellt und in einer Auswertungsdatei, als Grundlage für die Analysepläne, zusammengefasst. Die Angaben zur Geschoszahl beziehen sich hierbei jeweils auf das Gebäude mit der höchsten Zahl an Vollgeschossen (nach HBO) auf einem Grundstück.

Bezüglich des Baualters wurden Kategorien gebildet. Die Angaben in der Zusammenfassung beziehen sich auf das älteste Hauptgebäude eines Grundstückes. Hierbei erfolgte lediglich eine optische Sichtung, sodass, z.B. bei einer Totalsanierung, gegebenenfalls die vorhandene ältere Bausubstanz nicht erkannt bzw. nicht aufgenommen werden konnte.

## 5.2.2 Historische Entwicklung / Baustruktur / Denkmalschutz

Die schriftliche Ersterwähnung von Neuenhain geht auf das Jahr 1191 zurück. Die Ansiedlung entwickelte sich in den Jahrhunderten zu einem ovalen, landwirtschaftlich geprägten Dorf mit kreuzförmiger Erschließung. Umgeben war das Dorf von einem Graben und Wall mit Hainbuchenhecken. Mit dem Bau der Königsteiner Straße ab 1820 und anderen baulichen Erweiterungen wurde die Dorfeinfriedung nach und nach aufgegeben. Die Langgasse (heutige Hauptstraße) und die Höllgasse (heutige Schulstraße) wurden verlängert und an die Königsteiner Straße angebunden. Noch heute ist die ehemalige Form der Graben- und Wallanlage, mit Ausnahme des südwestlichen Abschnitts, anhand des Straßenrings gut erkennbar.

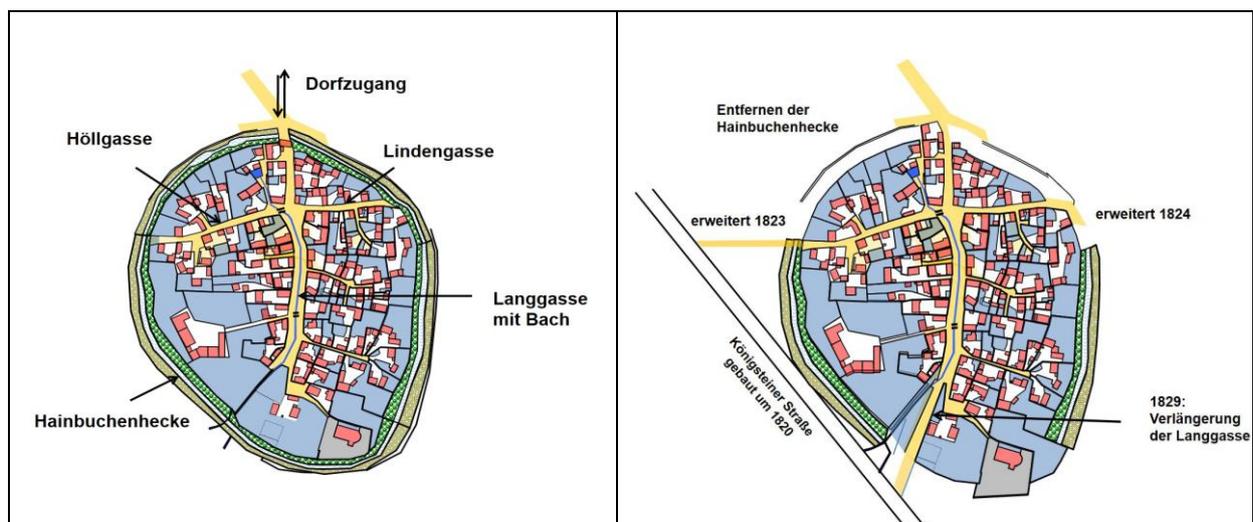


Abb.5: Historische Entwicklung, o.M.

In der Langgasse verlief seinerzeit ein Bach, der heute jedoch verrohrt wurde und somit im Altstadtbild nicht mehr wahrnehmbar ist.

Die bauliche Entwicklung setzte sich fort. Insbesondere entlang der Königsteiner Straße sowie der südlichen Hauptstraße und der Haingrabenstraße entstanden gründerzeitliche Bebauungen. Die Hauptstraße entwickelte sich verstärkt zu einer Einkaufsstraße. In den 60er-, 70er und 80er Jahren des 20sten Jahrhunderts entstanden einige Gebäude mit den für ihre Zeit typischen Gestaltungsmerkmalen. Zum Teil fügen sich diese Gebäude in der Höhenentwicklung (z.B. Hauptstraße Nr. 8) oder aufgrund der Verwendung von Flachdächern (z.B. Hauptstraße 9-13) nicht in die Baustruktur ein und wirken als Fremdkörper.

Trotzdem kann, in der Gesamtheit betrachtet, die historische Baustruktur als gut erhalten angesehen werden. So befindet sich eine größere Anzahl, teilweise gut erhaltener, denkmalgeschützter Gebäude im Gebiet. Betroffen sind hiervon insgesamt 18 Grundstücksanwesen. Beispielhaft sind die evangelische Pfarrkirche in der Drei-Linden-Straße, das ehemalige kur-

pfälzische Amtshaus (heute ev. Gemeindehaus) oder die Hofreite Borngasse 8 (heute Kelterei und Straußwirtschaft) zu nennen.

Darüber hinaus sind noch eine ganze Reihe von Hofreiten mit drei- oder auch vierseitigen Grenzbebauungen erhalten, wenngleich eine landwirtschaftliche Nutzung hier nicht mehr stattfindet und die Scheunen eher un- bzw. wenig genutzt sind.

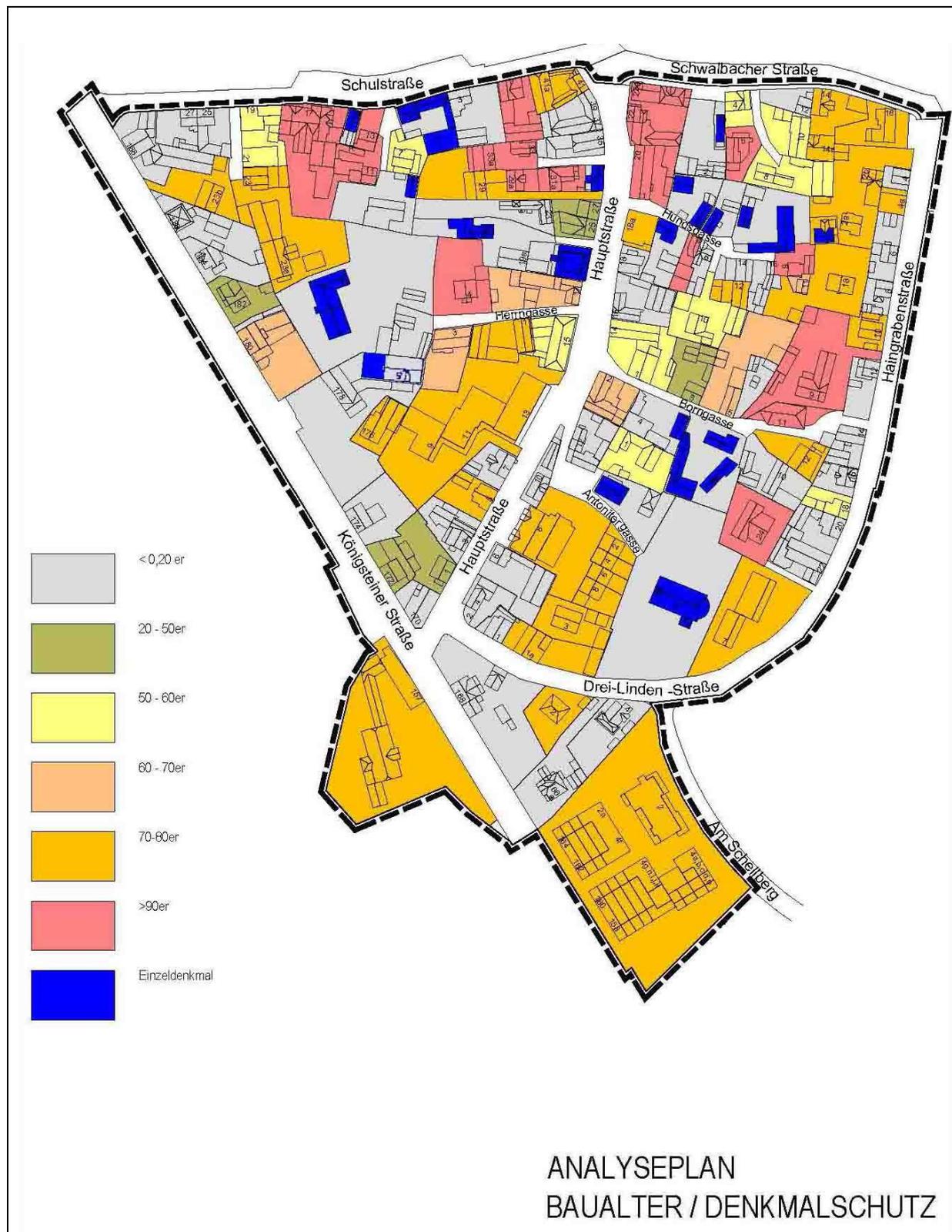


Abb.6: Baualter / Denkmalschutz

Auch in den 90er Jahren des 20sten Jahrhunderts und in jüngster Zeit sind weiterhin verschiedene Neu- oder Umbauten entstanden, die sich größtenteils recht gut in die städtebauliche Struktur einfügen.



Foto 1:  
Ev. Pfarrkirche - denkmalgeschützt



Foto 2:  
Hauptstraße 19 - denkmalgeschützt



Foto 3:  
Hofreite denkmalgeschützt



Foto 4:  
Fremdkörperbebauung Hauptstraße



Foto 5:  
Umnutzung denkmalgeschützte Scheune



Foto 6:  
Terrassenhäuser und Hochhaus

Eine Besonderheit stellen die Gebäude auf dem Anwesen Königsteiner Straße 158 – 164 bzw. Am Schellberg 2 – 4 dar. Die dort befindlichen Terrassenhäuser sind in ihrer Umgebung eine Sonderbauform, die jedoch aufgrund der entfernten Lage das Bild des gewachsenen Ortskerns nicht beeinträchtigt. Das auf dem gleichen Grundstück stehende Hochhaus hat hingegen eine deutliche Fernwirkung, die sich jedoch eher auf die westlich des historischen Ortskern gelegenen Wohngebiete auswirkt.



Insgesamt dominiert die Wohnnutzung im Plangebiet. Dennoch sind auch einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerksbetriebe vorzufinden, die jedoch fast ausschließlich im baulichen Zusammenhang (Mischnutzung) mit dem Wohnen stehen.

Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe haben sich vor allem in der Hauptstraße und in der Schulstraße entwickelt. Die Geschäfte haben eher lokale Bedeutung und decken den täglichen Bedarf ab. Eine Ausnahme bildet z. B. der Spielzeugladen, der über ein größeres Einzugsgebiet verfügt.

Handwerksbetriebe befinden sich in den Seitenstraßen. Zu erwähnen sind z.B. ein Steinmetzbetrieb in der Hauptstraße, eine Schreinerei in der Schulstraße, eine Glaserei in der Drei-Linden-Straße und ein Zimmereibetrieb in der Haingrabenstraße.

Weiterhin sind fünf gastronomische Betriebe angesiedelt. An zwei Betriebe (in der Königsteiner Straße) sind Beherbergungsstätten in Form von Hotel bzw. Pension angegliedert. Beim dritten Betrieb (Borngasse 8) handelt es sich um die Straußwirtschaft eines Kellereibetriebes. Die beiden verbleibenden Betriebe sind reine Gastronomiebetriebe.

Vereinzelt weisen Firmenschilder auf Büronutzungen hin.

Bei dem historischen Ortskern handelt es sich um ein klassisch mischgenutztes Gebiet, wengleich mit einem recht hohen Wohnanteil und einer historisch gewachsenen sehr hohen Dichte und Versiegelung. Eine Ausweisung als Besonderes Wohngebiet wird daher gewählt. Das Grundstück mit den Terrassenhäusern und dem Hochhaus ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Im Plangebiet konnten 396 Wohneinheiten ermittelt werden. Hiervon entfallen 328 auf den Ortskern und 68 auf die Terrassen- und Hochhausanlage.

Neben der zuletzt genannten Anlage, liegen die Grundstücke mit vielen Wohneinheiten überwiegend in der Haupt- und in der Schulstraße. Das Anwesen Schulstraße 11 - 17 war ursprünglich als Altenwohnheim geplant. Inwieweit die Anzahl der Klingelschilder hier ein Abbild der Wohneinheiten wiedergibt, ist fraglich. Insgesamt ist dennoch festzustellen, dass die Gebäude bzw. Grundstücke mit vielen oder wenigen Wohneinheiten stark variieren. Eine Steuerung der baulichen Dichte über die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten erscheint daher eher problematisch.

Weiterhin wurden insgesamt 55 Gewerbeeinheiten ermittelt. Auch hier ist keine signifikante Verteilung innerhalb unterschiedlicher Planbereiche im Ortskernbereich festzustellen.

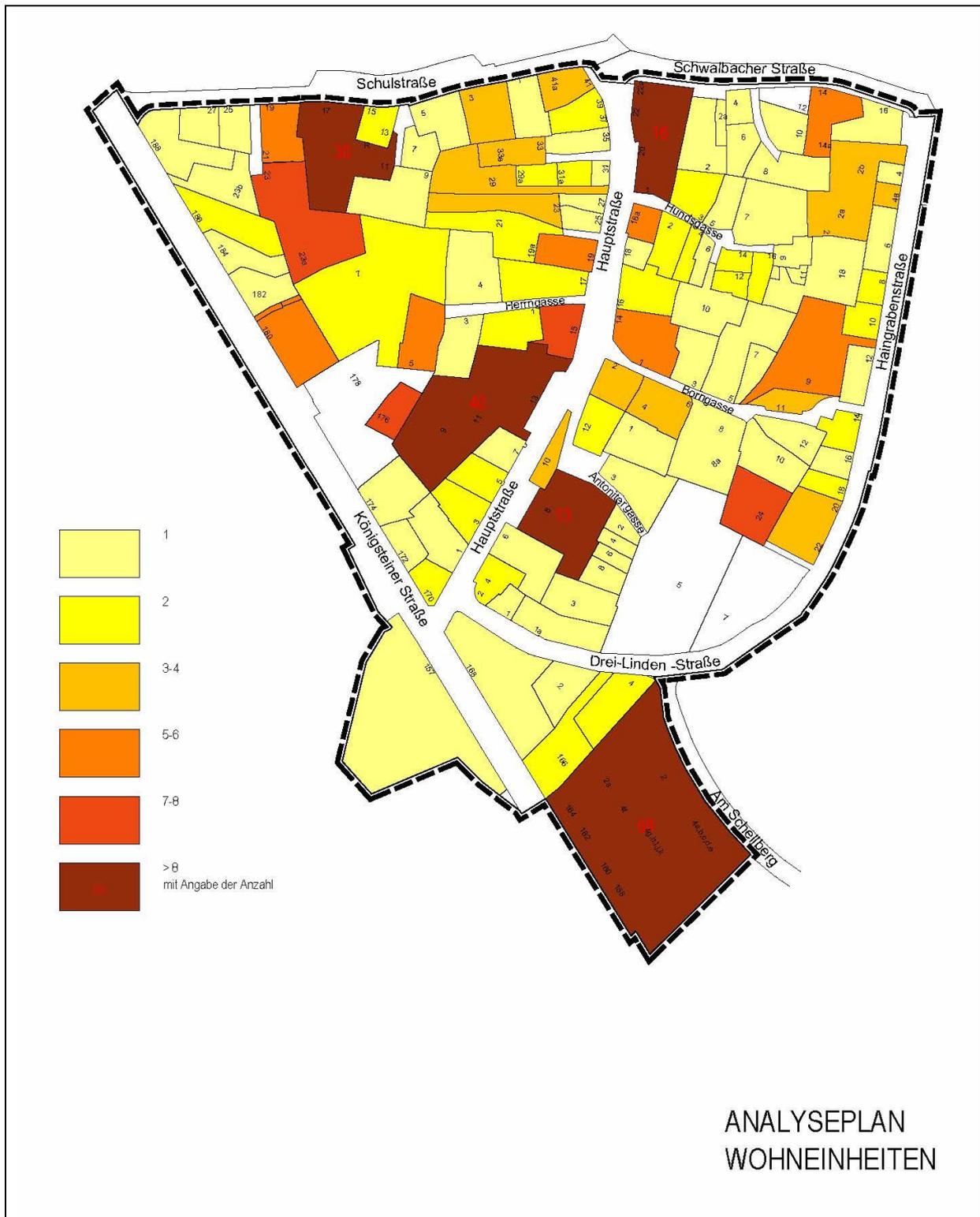


Abb. 8: Wohneinheiten

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Wohngebäude im Leerstand, die zum Teil aufgrund ihres Zustands oder baustrukturellen Gegebenheiten zum Abbruch anstehen. Das Gebäude Königsteiner Straße 174 wurde nach der Bestandsaufnahme bereits abgerissen. Andere Gebäude sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

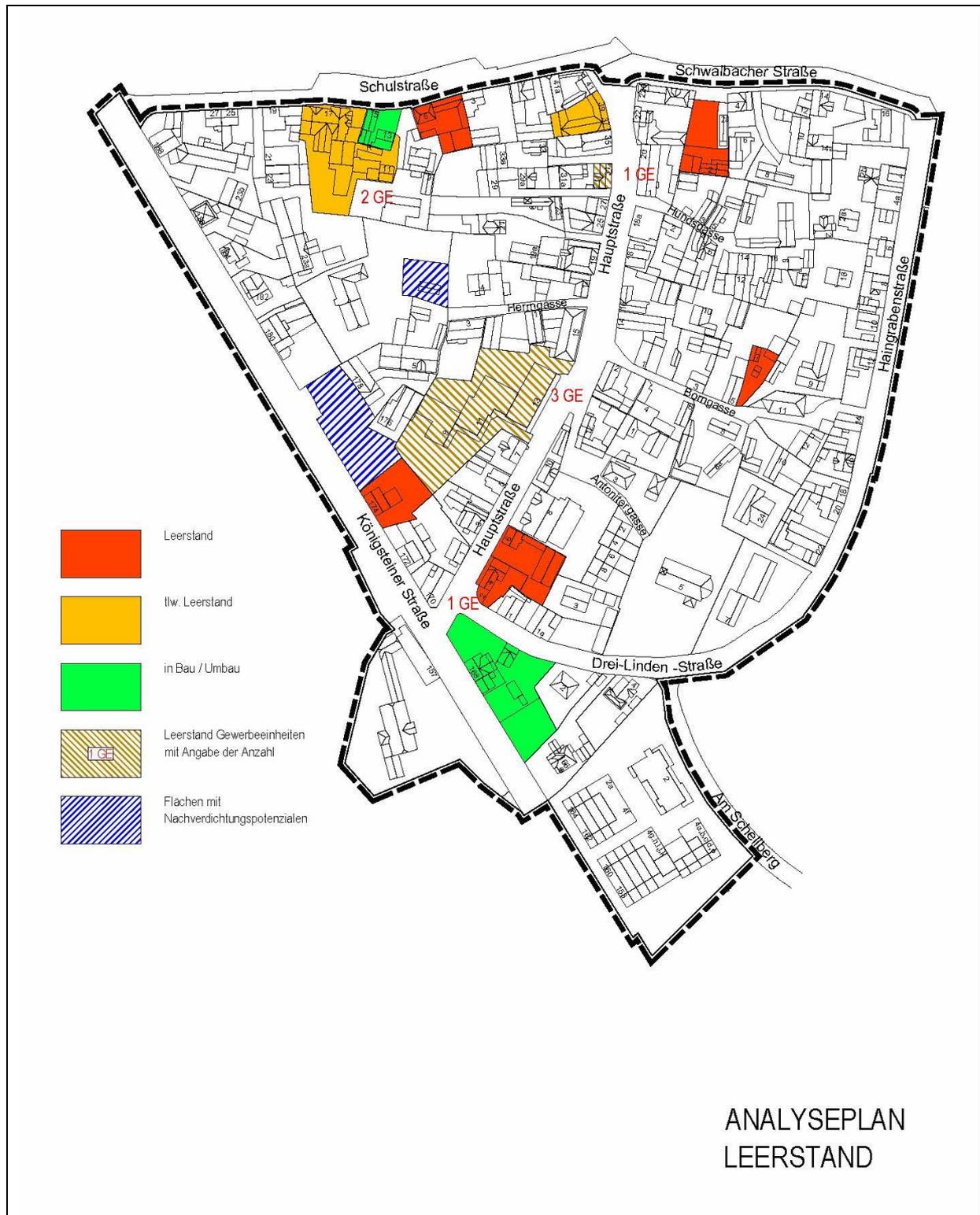


Abb. 9: Leerstände

Weiterhin konnten in einigen Wohngebäuden signifikante Teilleerstände festgestellt werden, die gegebenenfalls auch auf Umbaumaßnahmen zurückzuführen sind. Neben den Grundstücken mit Abbruchgebäuden bestehen Nachverdichtungspotenziale im bebauten Bestand. Hier sind maßgeblich die zum großen Teil wenig oder nicht genutzten Scheunen zu nennen, die umgenutzt oder durch neue Wohngebäude ersetzt werden können. Dachausbauten bieten weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum.

Klassische Baulücken sind hingegen kaum vorhanden. Potenziale sind im Bereich der Königsteiner Straße 168 und 178 sowie auf dem Grundstück des evangelischen Gemeindehauses vorhanden.

Bezüglich des gewerblichen Leerstandes fallen insbesondere die Gewerbeflächen in der Hauptstraße 13 und in der Schulstraße 17 ins Gewicht. Weiterhin war zum Zeitpunkt der Bestandserfassung eine Ladeneinheit in der Hauptstraße 31 nicht belegt.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung im Einzelhandel in den letzten Jahren, mit einer zunehmenden Konzentration an peripheren Standorten, Vergrößerung von Verkaufsflächen und einem Anstieg des Internethandels, sind Standorte wie der Ortskern von Neuenhain im Bestand tendenziell gefährdet.

Andererseits bietet die fußläufige Lage, gerade im Hinblick auf die zunehmend älter werdende Bevölkerung im Ortskern, die Chance nach weiterer Nachfrage. Insofern ist eine Fokussierung auf eine differenzierte Nahversorgung, gegebenenfalls ergänzt durch einige hochwertige Spezialangebote, von zunehmender Bedeutung.

#### **5.2.4 Geschosszahl, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ),**

Die überwiegende Anzahl der Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse. Insbesondere entlang der Hauptstraße, haben sich jedoch vereinzelt höhergeschossige Gebäude entwickelt. Das Anwesen Hauptstraße 9 - 13 verfügt über 3 Baukörper. Der zentrale Baukörper verfügt über 5, die anderen über 3 Vollgeschosse sowie über Staffelgeschosse (Nicht-Vollgeschosse im Sinne der HBO). Die Hauptstraße 8 hat 4 Vollgeschosse, wengleich das Gebäude über eine 5-geschossige Anmutung verfügt. Weitere 4-geschossige „Ausreißer“ befinden sich auf den Grundstücken Hauptstraße 18 a und Schulstraße 19. Die Terrassenhäuser im Süden verfügen über insgesamt 6 Vollgeschosse, das Punkthochhaus ebenfalls über 6 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses.

Im Hinblick auf Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu untersuchen, inwieweit bezüglich der 4-geschossigen Bauungen Ausnahmefestsetzung für die zulässige Geschosszahl in Betracht kommen.

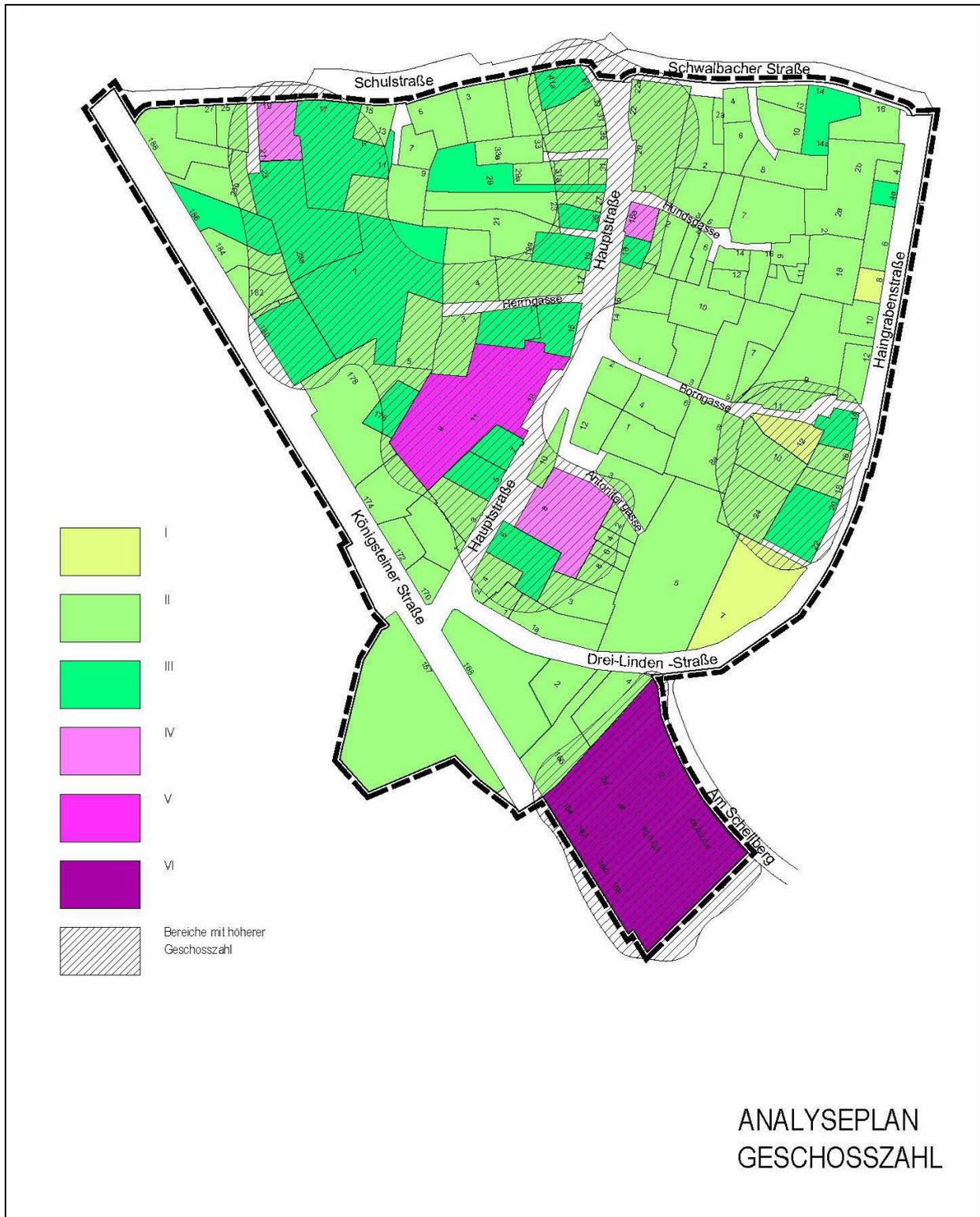


Abb. 10: Geschosszahl

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass der Ortskern in seiner Gesamtheit dicht bebaut ist. Insbesondere entlang der Hauptstraße, der Schulstraße und im Bereich Haingrabenstraße 14 - 24 sind hohe Grundflächennutzungen mit teilweise bis zu 0,9 (Verhältnis Überbaute Fläche / Grundstücksfläche) vorzufinden. Wohngebietsadäquate Ausnutzungszahlen mit einer GRZ bis zu 0,4 sind vermehrt im Süden und Südosten des Plangebiets, zwischen Hundsgasse und Haingrabenstraße, sowie im Umfeld des evangelischen Gemeindehauses vorzufinden.

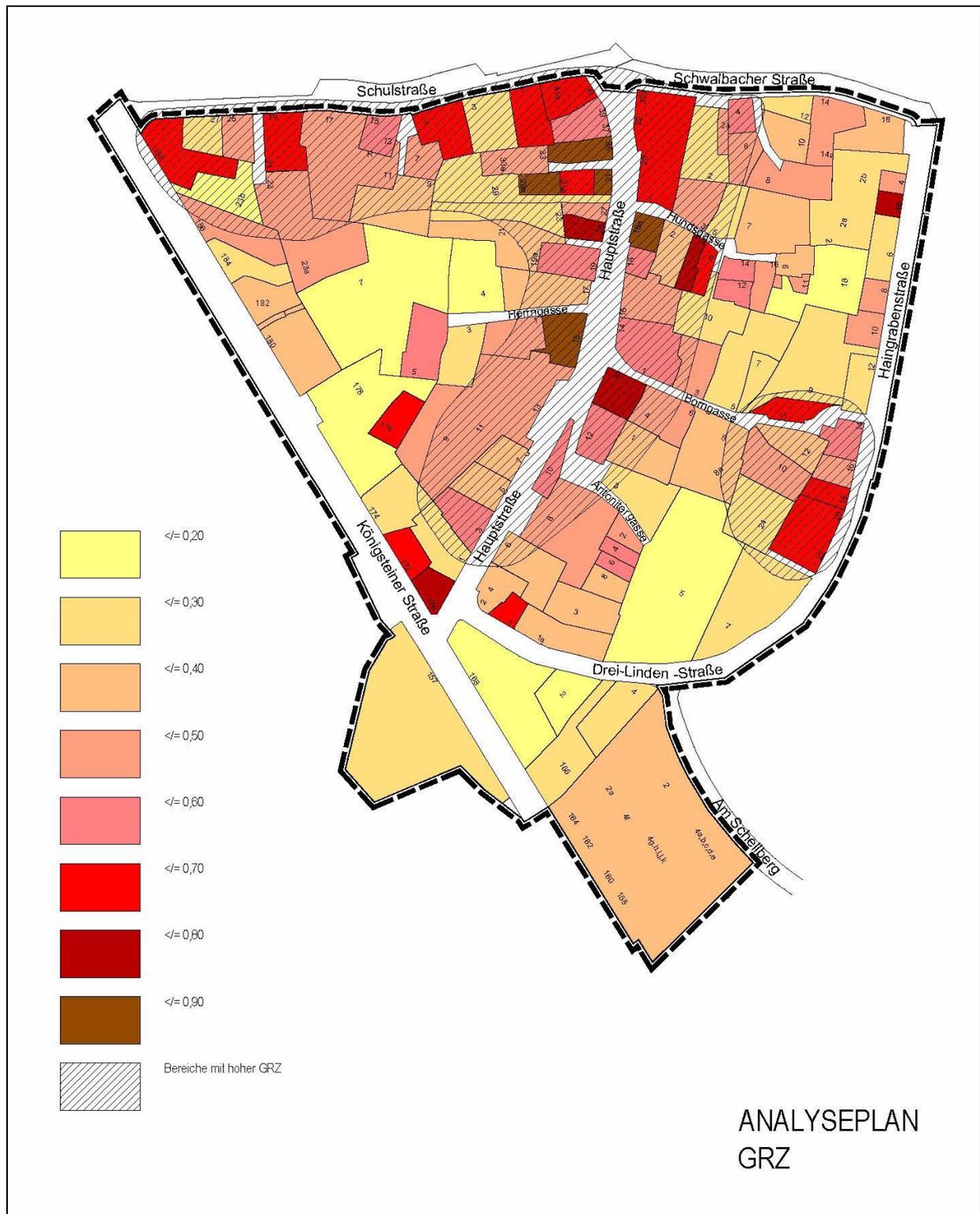


Abb. 11: Grundflächennutzungen

Die Verteilung der Geschossflächenzahlen im Plangebiet (Verhältnis Bruttogeschossfläche / Grundstücksfläche) entspricht in etwa den Grundflächenzahlen (höhere Dichten entlang der Haupt- und Schulstraße sowie im Bereich Haingrabenstraße 14 – 24 mit einer überwiegenden GFZ zwischen 1,2 und 1,8). Die anderen Bereiche im Ortskern hingegen verfügen hauptsächlich über eine wohngebietsadäquate GFZ von maximal 0,8. Eine Sonderstellung nimmt wieder der Bereich der Terrassenhäuser ein. Die GFZ beträgt hier knapp unter 1,0.

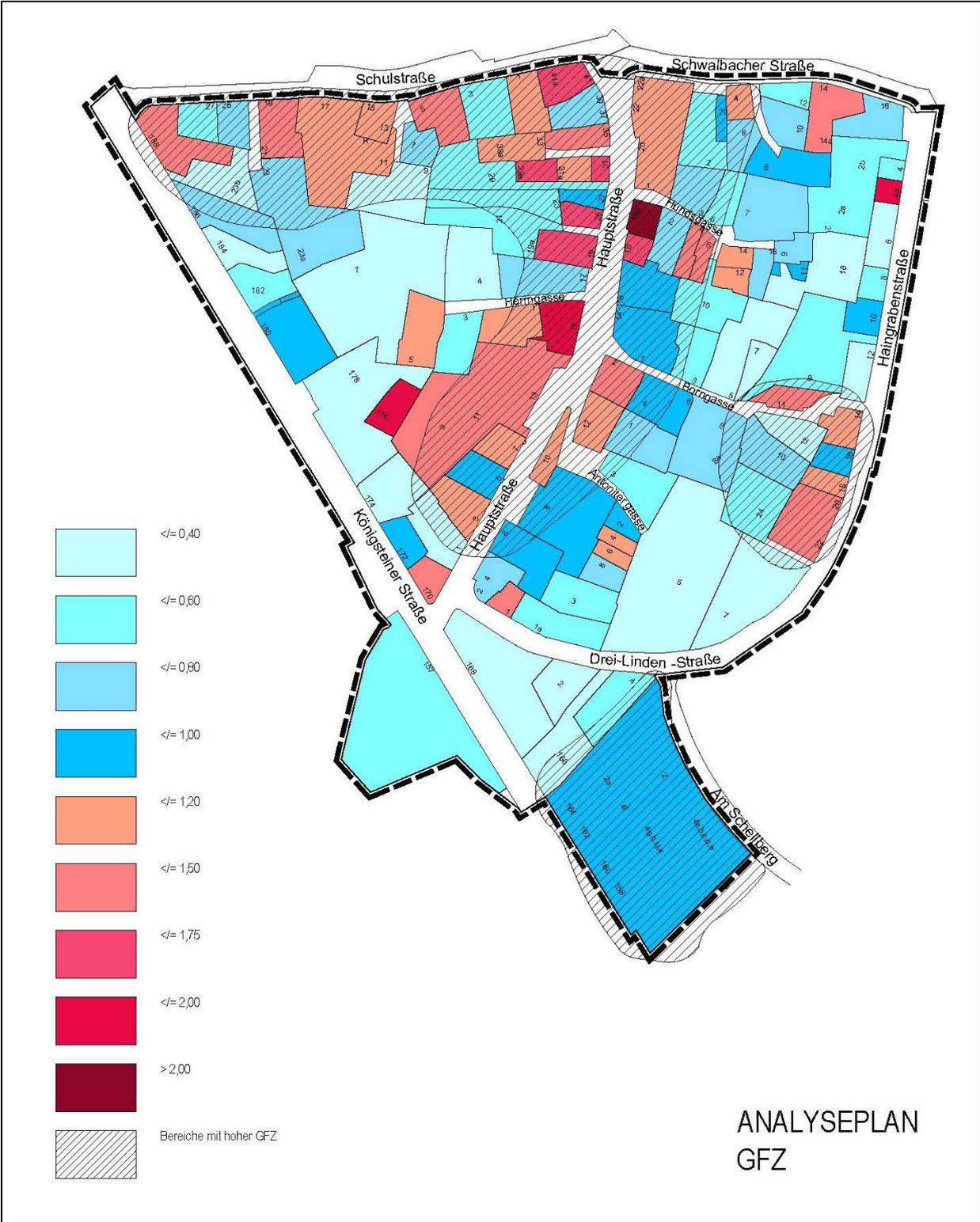


Abb. 12: Geschossflächenzahl

### 5.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von zwei Hauptverbindungsstraßen tangiert bzw. teilweise zerschnitten. Nördlich verläuft die L 3015 (Schulstraße / Schwalbacher Straße), die in Richtung Schwalbach und Sulzbach führt. Im Westen verläuft die L 3266 (Königsteiner Straße), die in Richtung Frankfurt und in der Gegenrichtung nach Königstein führt. Die Königsteiner Straße und die Schwalbacher Straße werden durch die Hauptstraße verbunden, die zugleich das „Erschließungsrückrat“ des Plangebietes, bzw. des historischen Ortskerns bildet. Im Osten stellt die Haingrabenstraße (ehemalige Dorfeinfriedung) eine zweite Nord-Südverbindung dar.

Nach einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2012 ist die Königsteiner Straße am westlichen Ortsausgang mit ca. 6.740 KFZ / Tag und die Schwalbacher Straße mit 8.350 KFZ / Tag belastet, wobei es sich überwiegend um Ziel- und Quellverkehr handelt. Die Verkehrsbelastung wirkt sich zum Teil negativ auf die Wohnqualität aus. Insbesondere an der Königsteiner Straße bestehen Tendenzen mit der Bebauung von der Straßenkante abzurücken.

Die Königsteiner Straße ist breit ausgebaut. In den Kreuzungsbereichen sind separate Abbiegespuren abgegrenzt. Die Kreuzungen mit der Hauptstraße und der Schulstraße sind jeweils mit Signalanlagen ausgestattet. Die im Plangebiet liegende Haupt- und die Haingrabenstraße sind jeweils beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. In der Haingrabenstraße ist der Gehweg entlang des Grundstücks der Pfarrkirche unterbrochen und wird als Parkfläche genutzt. Die untere Hauptstraße wurde im oberen Abschnitt, zwischen Schulstraße und Borngasse, Ende 2013 neugestaltet. So wurden die Fußwegbereiche und Parkplätze neu gepflastert, Baumpflanzungen vorgenommen und das Straßenmobiliar erneuert.

Von der Hauptstraße, der Schulstraße und der Schwalbacher Straße zweigen verschiedene Stichwege in das Gebietsinnere ab. Diese Sackgassen sind als Mischverkehrsflächen ausgebaut und zumeist gepflastert. Wendehämmer sind nicht vorhanden. Die Borngasse findet ihre Fortführung in Form eines Fußweges, der eine Verbindung zur Haingrabenstraße herstellt. Die Antonitergasse endet am Kirchengelände, über welches man fußläufig zur Drei-Linden-Straße gelangen kann. Der westliche Plangebietsbereich hingegen ist verkehrlich schlecht erschlossen. Insbesondere wäre eine Fußwegverbindung zwischen Herrngasse und Königsteiner Straße wünschenswert.

Ausgewiesene Stellplätze befinden sich in der Hauptstraße, fahrbahnbegleitend in der Haingrabenstraße und teilweise in den Seitengassen. Auf den privaten Grundstücken wurden im Ortskern ca. 510 Stellplätze kartiert, was bei 328 Wohneinheiten zu einem Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 / WE führt. Grundsätzlich kann somit, korrespondierend zur Stellplatz-

satzung der Stadt Bad Soden am Taunus, eine ausreichende Versorgung angenommen werden.

In der Tat entstehen jedoch teilweise Engpässe, da zum einen der Bedarf des Gewerbes bei der Berechnung hier unberücksichtigt bleibt und zum anderen, eine größere Anzahl von Grundstücken über keine oder nur unzureichende Freiflächen für Stellplatzanlagen verfügt.

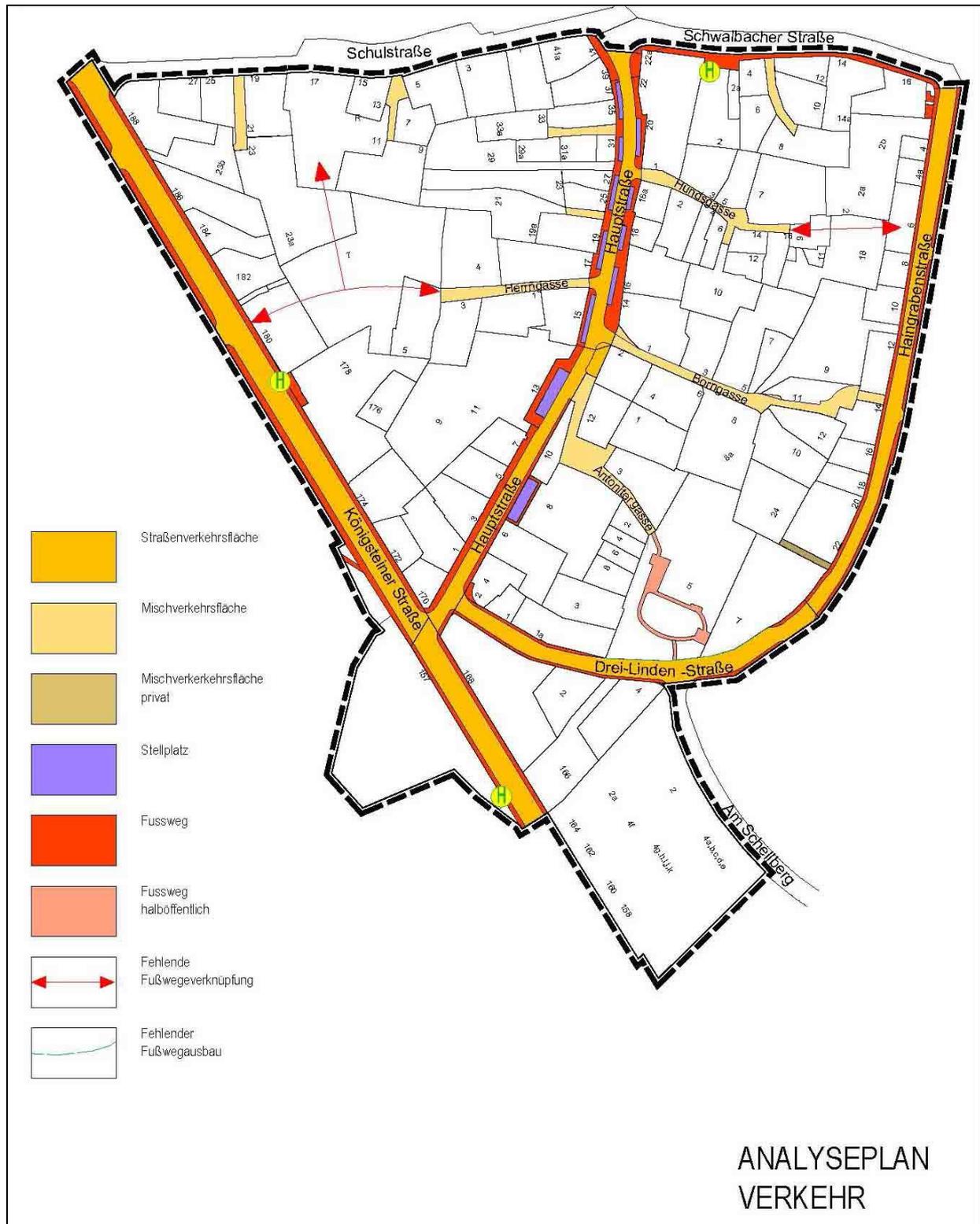


Abb. 13: Verkehr

Bei einer siebenwöchigen Zählung der Parkplatzbelegung in der unteren Hauptstraße sowie einer dreizehnwöchigen Zählung in der Schulstraße (7. bis 20. Kalenderwoche 2014) stellte sich jedoch heraus, dass insbesondere die öffentlichen Parkplätze in der Schulstraße zu keiner Zeit voll belegt sind. Die Belegung in der Schulstraße beträgt durchschnittlich 42%, die in der unteren Hauptstraße durchschnittlich 80%. Die Parkplätze in der Schulstraße liegen nur etwa 50 bis 130 m von den ersten Geschäften der unteren Hauptstraße entfernt.

Im Regionalplan ist innerhalb der Königsteiner Straße eine übergeordnete Radwegverbindung dargestellt. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes vom Juni 2013 wird das Thema Radverkehr aufgegriffen. Die dort aufgeführten Empfehlungen werden als Leitlinie für Ausbauplanungen in den kommenden Jahren berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen derzeit keine Planungen zur Herstellung von Radwegen.

Im Plangebiet befinden sich in der Königsteiner Straße und in der Schwalbacher Straße Bushaltestellen. Die Linien 253 und 805, mit Haltestellen in der Königsteiner Straße, verbinden Königstein mit dem Main-Taunuszentrum bzw. Frankfurt-Höchst. Die Linie 811, mit der Haltestelle in der Schwalbacher Straße, verbindet Königstein mit Schwalbach.



Foto 7:  
Kreuzung Königsteiner-, Hauptstraße



Foto 8:  
Hauptstraße



Foto 9:  
Hundsgasse



Foto 10:  
Fehlender Gehweg Drei-Linden-Straße

## 5.4 Grünordnung

Das Bebauungsplangebiet weist strukturbedingt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Von den 9,2 ha sind lediglich 2,5 ha (= 26%) unversiegelt.

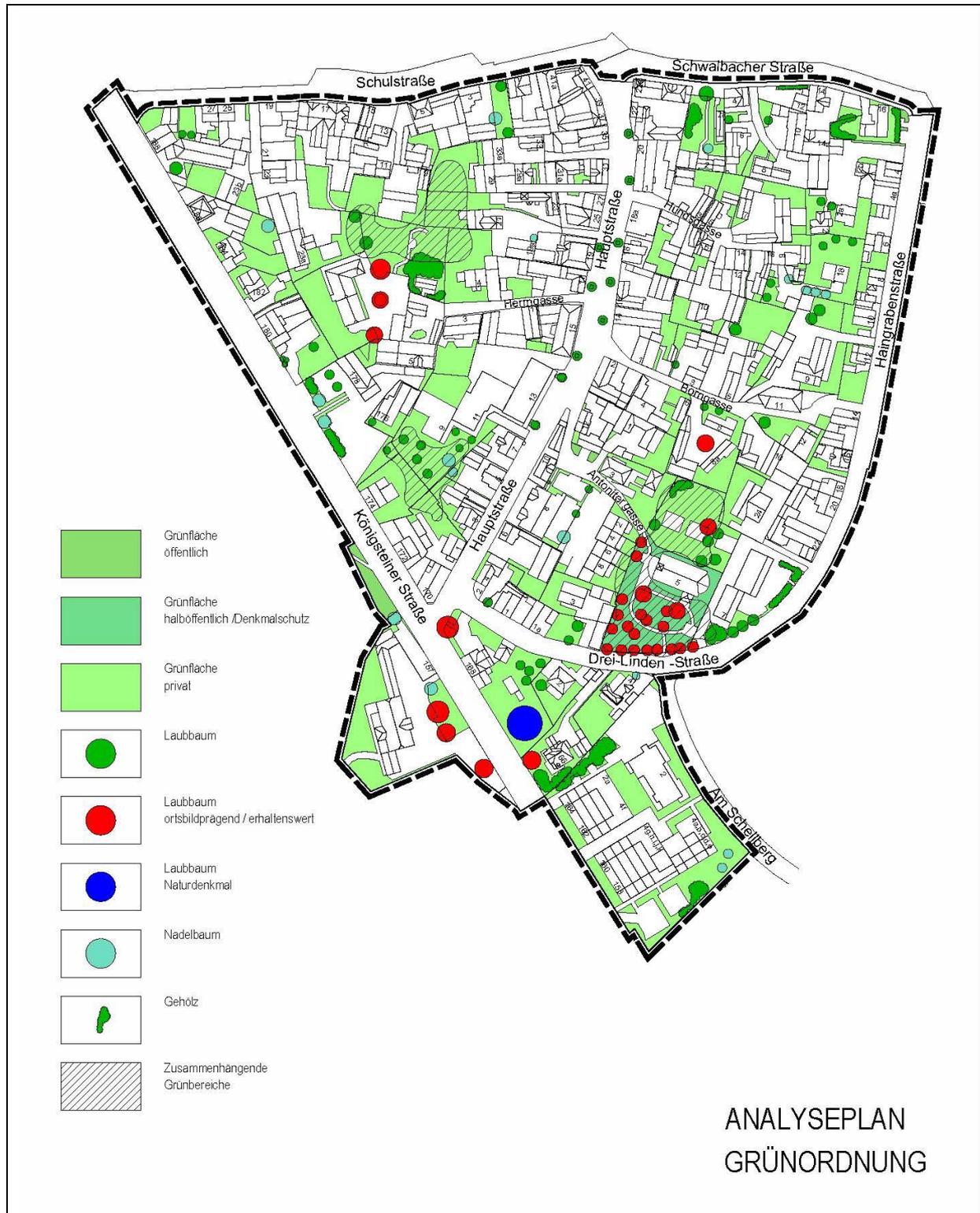


Abb. 14: Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen (ca. 250 m<sup>2</sup>) beschränken sich auf Verkehrsbegleitgrün. Im Kreuzungsbereich Haingrabenstraße / Schwalbacher Straße sind an einem begrünten Glascontainersammelplatz Sitzbänke aufgestellt. Eine weitere öffentliche Grünfläche begleitet den Fußweg nördlich des Grundstücks der Königsteiner Straße Nr. 157, der zur Talaue am westlichen Siedlungsrand führt.

Als halböffentliche Fläche ist die ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Grünfläche um die Pfarrkirche anzusehen. Eine Benutzung ist auf eigene Gefahr möglich. Nördlich der Parkfläche ist ein ca. 1.200 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz angegliedert, der vom Kindergarten genutzt wird.

Bei den restlichen unversiegelten Freiflächen handelt es sich um privat genutzte, zum Teil sehr klein strukturierte Gartenflächen. Neben den Flächen um die Pfarrkirche befinden sich noch größere, zusammenhängende Grünbereiche nördlich des evangelischen Gemeindehauses und südlich der Wohnanlage Hauptstraße 9 und 11.

	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche	%
<b>Geltungsbereich</b>			<b>92.299</b>		100,0
<b>Verkehrsflächen</b>		16.052			17,4
Straßenverkehrsflächen	13.345				
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.707				
<b>Grünflächen</b>		263			0,3
Verkehrsbegleitgrün	263				
<b>Nettobauland</b>		75.984			82,3
<b>Versiegelt</b>	<b>51.697</b>				
Unversiegelt	24.287				
<b>Versiegelt insgesamt</b>				<b>67.749</b>	<b>73,4</b>

Die Grünflächen haben eine hohe Bedeutung in Hinblick auf ihre Erholungsfunktion und auf das Mikroklima im Quartier.

Weiterhin konnten einige Straßenbäume sowie ortsbildprägende Einzelbäume kartiert werden. Straßenbäume befinden sich ausschließlich in der neugestalteten Hauptstraße. Neben den Bäumen auf dem Gelände der Pfarrkirche, befinden sich ortsbildprägende Einzelbäume z. T. auch auf den privaten Grundstücken. Zu erwähnen ist hier insbesondere das Naturdenkmal auf dem Grundstück Königsteiner Straße 168, die Kastanie im Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße sowie Bäume auf den Grundstücken Königsteiner Straße 157, Herrngasse 7 und Borngasse 8.



Eine Sicherstellung des Erhalts der Bäume erfolgte über die „Satzung über die einstweilige Sicherstellung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Bad Soden am Taunus“ welche am 12.12.2015 durch die in Kraft getretene Baumschutzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus abgelöst wurde. Zusätzlich ist im Bebauungsplan eine Darstellung der Bäume geboten.

## 5.5 Technische Ver- und Entsorgung

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Mischwasserkanäle. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung nicht möglich. Die Einführung eines Trennsystems ist aufgrund der Entfernung zu Vorflutern und der zu erwartenden hohen Baukosten in naher Zukunft nicht möglich.

Innerhalb der Straßen liegen weiterhin Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die bei Bauvorhaben problemlos angeschlossen werden kann.

Separate Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen kommen in dem Gebiet nicht vor.

Im Ortskern befinden sich auf verschiedenen Gebäuden Mobilfunkanlagen, die das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Im Bebauungsplan sollen Regelungen getroffen werden, die die Errichtung von Mobilfunkanlagen steuern und somit eine weitere Beeinträchtigung verhindern sollen.

## 5.6 Wasserschutzgebiete

Der südliche Teil (Plangebiet WA 1) des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Der rest-

liche Bereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Zudem liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb des qualitativen Heilquellenschutzgebiete Zone III, sowie mit dem südlichen Bereich in der quantitativen Heilquellenschutzzone C.

## **5.7 Bodenschutz**

Gemäß Angaben aus dem Bodenviewer Hessen liegt für den Geltungsbereich keine Bewertung für den Boden vor. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits anthropogen geprägt. Ungestörter Boden kommt, wenn überhaupt, nur minimal vor. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung ist mit keinen größeren zusätzlichen Eingriffen in den Boden zu rechnen.

## **5.8 Altstandorte**

Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet bekannt:

- 436.001.030-001.027, Hauptstraße 4, Fa. Fazlija (Gartengestaltung u. Landschaftsbau)
- 436.001.030-001.072, Hauptstraße 17, Fa. Schäfer (Elektroinstallation-Bauinstallation)
- 436.001.030-001.039, Borngasse 3, Fa. Kamino Ruud GmbH (Schornsteintechnik), Fa. Schauer (Malerbetrieb)
- 436.001.030-001.001, Hauptstraße 3, Fa. Mueller (Chem. Reinigung)
- 436.001.030-001.017, Hauptstraße 23, Fa. Medved (Trockenbau, Renovierung, etc.)
- 436.001.030-001.037, Hauptstraße 22a, Fa. Wagner-Halling Film GmbH (Produktion von Filmen für Fernsehen und Theater)
- 436.001.003-001.019, Hauptstraße 18, Fa. Gumpert (Herstellung und Vertrieb von Kunstgewerbe- und Geschenkartikeln)
- 436.001.030-001.073, Hauptstraße 8, Anton Schlecker eK (Drogeriemarkt)
- 436.001.030-001.018, Schwalbacher Straße 2a, Fa. Lauer (Kleintransporte u. Verlagsauslieferung), Fa. Preis (Gestaltung und Pflege von Friedhöfen, Gärten u. landwirtschaftlichen Flächen)
- 436.001.020-001.166, Schulstraße 21, Fa. SENSOPLAST Packmittel GmbH (Herstellung u. Handel mit Primärpackmitteln aus Kunststoff)
- 436.001.030-001.036, Hauptstraße 19, Fa. Gastreich (Großhandel mit Rauchwaren)
- 436.001.030-001.012, Haingrabenstraße 4a, Fa. Glowalla (Handelsvermittlung von Kraftfahrzeugen)

Belastungen und Verunreinigungen sind bisher nicht bekannt.



## **6.1 Übergeordnete Planungsziele**

Das primäre Planungsziel ist die Bewahrung der historischen Baustruktur mit ihrem dörflichen Erscheinungsbild. Die vorhandene Nutzungsstruktur mit dem engen Miteinander von Wohnen und Kleingewerbe soll gleichfalls weitmöglich erhalten bleiben. In wenig oder nicht genutzten Gebäuden, wie z.B. Scheunen ehemaliger landwirtschaftlicher Höfe sollen neue Nutzungen untergebracht werden können. Im Fall von abgängigen, z.B. baufälligen Gebäuden ist es Ziel, Ersatzbauten zu ermöglichen. Diese sollen einerseits modernen Wohnansprüchen, z.B. Barrierefreiheit und Wohnraumbedarf, genügen. Andererseits sollen sie sich in die historische Baustruktur einfügen. Insbesondere sind bauliche Fehlentwicklungen, wie z.B. in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgt, künftig zu vermeiden.

Bezüglich der Verkehrsflächen steht deren Sicherung im Fokus der Bauleitplanung. Wünschenswert wäre die Fortführung der Neugestaltung in dem unteren Abschnitt der Hauptstraße sowie verschiedene Gestaltungsverbesserungen. Der Bebauungsplan kann hierzu jedoch keine verbindlichen Festsetzungen treffen.

Die Grünflächen betreffend ist die Erhaltung wertvoller Grünstrukturen, insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen von Bedeutung. Weiterhin sollen Straßenbäume sowie ortsbildprägende Bäume, auch auf Privatflächen, zur Erhaltung des Ortsbildes sowie der Erholungs- und Klimafunktion beitragen.

## **6.2 Planänderungen in der 3. Entwurfsfassung**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in dem 2. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, ist es sinnvoll verschiedene Änderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Zehntscheune auf dem Anwesen des kirchlichen Gemeindezentrums (Herrengasse 7) soll auf Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde künftig von Anbauten freigehalten werden. Durch die weitgehende „Freistellung“ der Zehntscheune soll der besonderen Gestaltung des denkmalgeschützten Gebäudes Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck wird auf die Ausweisung von Baufenstern im Norden (Carport) und Süden (Lagerschuppen) verzichtet. In diesem Zusammenhang kommt es auch zu einer Neuordnung der Baufenster der Anwesen Königsteiner Straße 176 und 178.

Bezüglich des Baufensters im Osten der Gemeinbedarfsfläche GB1, wird die zulässige Höhenentwicklung auf das Maß des angrenzenden Plangebiets WB 23 reduziert. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Fläche in zwei Teilbereiche (GB1a und GB1b) aufzuteilen. Im

Bereich GB1b, in dem sich lediglich Einzeldenkmäler befinden, wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

Das Baufenster der Hauptstraße 5 (Fl.-St. 162/11) wurde an die Grenze zur Haus Nr. 9 verschoben und die Größe des Baufensters reduziert. Dies ist das Resultat einer städtebaulichen Studie für das Flurstück 162/11, die die Bebaubarkeit im Sinne behutsamer Nachverdichtung genauer überprüft hat. Zur Gewährleistung eines städtebaulich verträglichen Anbaus, wird die Baufenstertiefe auf das Maß der bestehenden Brandwand des Nachbargebäudes im Plangebiet WB 19 begrenzt. Bezüglich der zulässigen Höhenentwicklung orientieren sich die Festsetzungen an den zulässigen Höhen des Vorderhauses im Plangebiet WB.1.

Zur Festsetzung von Grenzbebauungen erfolgte eine nochmalige Untersuchung zu den diesbezüglichen Festsetzungen, bzw. eine vertiefende, konkretisierende Zielformulierung. Demnach sollen Grenzbebauungen zugelassen werden, wenn hierdurch:

- a) historisch und städtebauliche wichtige Hofstrukturen und / oder
- b) Wohn- und gewerbliche Hauptnutzungen erhalten werden können und / oder
- c) ohne Grenzbebauung die Bebaubarkeit bzw. die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes erheblich eingeschränkt wird.

Im Falle untergeordneter Nebennutzungen, wie z.B. Schuppen und Garagen oder untergeordneten Anbauten, die auch an anderer Stelle auf dem Grundstück angeordnet werden können, ist hingegen auf die Festsetzung einer möglichen Grenzbebauung sowie teilweise auf Baufenster verzichtet worden.

Von dieser Änderung sind die Grundstücke Haingrabenstraße 2, 6 bis 12 und 16 bis 18, die Drei-Lindenstraße 1 und 1a, die Königsteiner Straße 176, 178,182 bis 186, Borngasse 1, Hundsgasse 3, Hauptstraße 3 bis 7 und Herrengasse 7 betroffen.

Als weitere Änderung ist der Eintrag von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu benennen. Grundsätzlich wird hierdurch die Erschließung aller separater, nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzender, Grundstücke gesichert. Ausgenommen hiervon bleiben jedoch der Gebäudekomplex in der Schulstraße, der sich über mehrere Flurstücke erstreckt sowie das Plangebiet WB 2 für welches eine Baugenehmigung vorliegt.

Die textlichen Festsetzungen zum Thema Denkmalschutz wurden dahingehend ergänzt, dass die Nutzung eines Baufensters gegebenenfalls ausgeschlossen werden kann, wenn dies unter denkmalschutzrechtlichen Aspekten für erforderlich gehalten wird.

Der Höhenbezugspunkt des WB 33a wurde um 1,00m raufgesetzt, also von 225m ü.NN auf 226m ü.NN. Im Zuge der Beurteilung des Neubauvorhabens Königsteiner Straße 168 wurde ersichtlich, dass die vorgeschriebenen Trauf- und Firsthöhen mit dem festgesetzten Bezugspunkt aufgrund der äußerst komplexen Topographie nicht zu halten sind, da die Räume im Untergeschoss nicht mehr ausreichend belichtet und belüftet werden könnten.

## **6.3 Bebauung**

### **6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **6.3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Im Südosten ist ein Wohnbaugelände mit Terrassenhäusern und einem Punkthochhaus aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gelände wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der sehr steilen Topographie von den zulässigen (Ausnahme-) Nutzungen ausgeschlossen.

#### Rechtliche Festsetzungen:

#### **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

*Zulässig sind:*

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Als Ausnahme zulässig sind:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

*Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:*

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

#### **6.3.1.2 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)**

Für den historischen Ortskernbereich mit seinen Mischnutzungen kommt eine Ausweisung als Mischgebiet in Betracht. Aufgrund des hohen Wohnanteils und des höheren Immissions-

schutzbedürfnisses zur Nachtzeit sowie der teilweise sehr hohen Ausnutzungen wird jedoch eine Ausweisung als besonderes Wohngebiet präferiert.

Die Versorgung des Gebietes mit Mobilfunkanlagen kann über angrenzende Nachbargebiete gesichert werden. Zum Schutz des historischen Ortsbildes werden Mobilfunkanlagen in Form selbständiger Hauptanlagen ausgeschlossen. Von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gehen in der Regel geringere Beeinträchtigungen des Ortsbildes aus. Dennoch sind die heutigen Anlagen oft bis zu 5 m hoch und verfügen über kastenförmige, voluminöse Anlagenteile, die das historische Ortsbild mit denkmalgeschützten Gebäuden stark beeinträchtigen können. Für die Zukunft kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch Anlagen in ortsbildverträglichen Dimensionen hergestellt werden können. Insofern werden Mobilfunkanlagen ausnahmsweise als Nebenanlage zugelassen, wenn der Mastdurchmesser und die Höhe einer Hausfernsehantenne entsprechen (s. hierzu auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Aufgrund des hohen Wohnanteils bzw. zur Vermeidung von Störungen des Wohnens werden Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zugelassen. Für solche Betriebe bestehen in Bad Soden am Taunus an anderen Standorten Angebote.

Tankstellen werden ebenfalls (auch als Ausnahme) nicht zugelassen. Neben der Erhaltung des historischen Ortsbilds ist hierfür die ungünstige Lage- und Grundstücksstruktur maßgebend.

#### Rechtliche Festsetzungen:

##### **Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)**

###### *Zulässig sind:*

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### *Nicht zulässig sind:*

- Mobilfunkanlagen als Hauptanlage.

###### *Als Ausnahme zulässig sind:*

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, wenn diese die Gestaltungsvorgaben der diesem Bebauungsplan zugeordneten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO erfüllen.

###### *Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:*

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

### **6.3.2 Gemeinbedarfsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)**

Die vorkommenden Gemeinbedarfsflächen werden als solche festgesetzt. Zu beachten ist, dass die Gemeinbedarfsfläche des evangelischen Gemeindehauses im REG-FNP als Mischgebietsfläche festgelegt ist. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. des teilweisen denkmalgeschützten Baubestandes wird die Fläche des kirchlichen Gemeindezentrums in zwei Plangebiete aufgeteilt.

#### Rechtliche Festsetzungen:

*Plangebiet GB 1a: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchliches Gemeindezentrum*

*Plangebiet GB 1b: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchliches Gemeindezentrum*

*Plangebiet GB 2: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten*

*Plangebiet GB 3: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche*

### **6.3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **6.3.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

In der Bestandsanalyse wurde deutlich, dass überwiegend zweigeschossige Bauweisen vorkommen. Höhere, mehrgeschossige Gebäude befinden sich entlang der Haupt- sowie der Schulstraße. Ein weiterer Schwerpunkt mit zum Teil dreigeschossiger Bauweise befindet sich in der Haingrabenstraße, südlich der Borngasse. Bezüglich der Grundflächenzahlen und der Geschossflächen entsprechen die Verdichtungsgebiete, mit Ausnahme des westlichen Blockinnenbereiches bis hin zur Königsteiner Straße, den Bereichen mit höheren Geschossezahlen. Hier, wie auch in den anderen Bereichen, ist die bauliche Dichte deutlich niedriger und entspricht eher üblichen Wohngebieten.

Grundsätzlich orientieren sich die Festlegungen zur GRZ und GFZ sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse an der Bestandssituation. Innerhalb der verdichteten Bereiche (Plangebiete WB 1, 2, 4, 5, 16, 17, 18, WB 2A, 3A, 5A – 9A, 11A – 15A, WB 20 bis 22, WB 28, WB 31A bis 32A sowie WB 35) sind Grundstücke teilweise auch bis zu 100% überbaut. Hier wird auf die Festlegung einer GRZ verzichtet. In den anderen Bereichen werden GRZ-Werte von 0,3 bis max. 0,6 festgelegt, wodurch auch Frei- und Grünflächen abgesichert werden können.

Die Erfassung der GFZ erfolgte ohne Berücksichtigung etwaiger Wohn- und Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschossen). Zur Vermeidung von übermäßig stark ausgebauten Dachgeschossen, z.B. durch Wohnflächen auf zwei Ebenen, wird festgelegt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen, deren Treppenhäuser und Umfassungswände mit auf die GFZ anzurechnen sind. In Folge hiervon werden die ermittelten, zum Maßstab herangezogenen GFZ-Werte, jeweils um 0,1 erhöht. Im Hinblick auf die beengten Parkraumverhältnisse ist es zur Erhaltung der Baustruktur erforderlich, Garagen innerhalb der Gebäude sowie Tiefgaragen anzuordnen. Zur Förderung solcher Anlagen wird nach § 21a, Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen für Garagen in den Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

In den Besonderen Wohngebieten befinden sich verschiedene Gebäude, die den ortstypischen Rahmen in ihrer Geschosshöhe und Höhenentwicklung sprengen. Auf diesen Grundstücken werden in einigen Fällen Festsetzungen der zulässigen Geschosshöhen vorgenommen, die unterhalb der Bestandssituation liegen. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass alle Gebäude Bestandsschutz im Sinne ihrer Genehmigung genießen. Zur Vermeidung etwaiger Entschädigungsansprüche werden im Einzelfall zusätzliche, überbaubare Flächen festgesetzt, wodurch zumindest eine gleichhohe Geschossflächenzahl realisiert werden kann. Als Beispiel sei hier das Anwesen Hauptstraße 8 erwähnt.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet denkmalgeschützte Einzelgebäude. Gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden denkmalrechtlichen Genehmigungen. Dies bedeutet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude. Dies kann zur Folge haben, dass im Einzelfall die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen und Geschosshöhen nicht ausgeschöpft werden können.

Eine besondere Situation ist im Plangebiet WA 1 gegeben, in dem sich bis zu VI-geschossige Terrassenhäuser sowie ein Punkthochhaus mit VI Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss befinden. Insbesondere das Punkthochhaus ordnet sich nicht in den städtebaulichen Kontext ein. Im Bebauungsplan wird dort der Bestand festgesetzt.

#### Rechtliche Festsetzungen:

*Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben Flächen für Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.*

#### **Denkmalschutz**

*In den Plangebieten sind die maximal zulässigen Geschosse, die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen und teilweise die maximal zulässigen Grundflächenzahlen festgesetzt. An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde nur geringere Ausnutzungen zulässig sein. (vgl. Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)*

	<b>Geschosszahl</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
WB 1, 4, 5, 2A, 3A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A	III	-	1,90
WB 1A	II	0,16	0,42
WB 33, 34	II	0,30	0,70
WB 2	III	-	1,50
WB 11A, 12A, 13A, 14 A, 15A	III	-	1,60
WB 16	III	-	1,30
WB 17, 35	III	-	1,10
WB 18	III	0,50	1,00
WB 19	III	0,50	1,60
WB 20, 21, 22	II	-	1,30
WB 23, 24, 25, 26	II	0,40	0,90
WB 27	II	0,60	1,30
WB 28	II	-	1,60
WB 29, 30	II	0,50	1,10
WB 31 A,	III	-	1,20
WB 32 A	II	-	1,30
WB 33 A	II	0,30	0,80
WA 1	VI	0,40	1,10
GB 1a	II	0,08	0,16
GB 1b	-	-	-
GB 2	II	0,4	0,8
GB 3	-	-	-

Abbildung 16: Tabelle Festsetzungen Geschosszahl, GRZ, GFZ

#### **6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die Festsetzung der baulichen Höhen leitet sich überwiegend von der Bestandssituation ab. Im Plangebiet WA 1 wurden hierbei die Flachdächer der Terrassenhäuser sowie des Punkthochhauses berücksichtigt und Gebäudehöhen über NN festgesetzt. In den Besonderen Wohngebieten, in denen geneigte Dächer festgesetzt sind, werden maximale Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Als Bemessungsbezugspunkt (1) ist im Allgemeinen die angrenzende Straßenverkehrsfläche heranzuziehen. Für abseitsliegende Baufenster sind separate Bezugspunkte (2) im Bebauungsplan festgelegt.

Zur Ermittlung der Höhen wird im Regelfall von einer Geschosshöhe von 2,9 m ausgegangen. Im Bereich der Hauptstraße, in der auch Ladenlokale sind, wird eine Erdgeschosshöhe von 3,2 m angenommen. Bei den dreigeschossigen Bauweisen werden im Rechenansatz ein Sockel von 0,0 bis 0,3 m Höhe, bei den zweigeschossigen Gebäuden auch höhere Sockel angenommen. In der Regel verfügt der angenommene DREMPel über eine Höhe zwischen

0,3 und 0,5 m, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss vorgesehen ist, zwischen 1,2 bis 2,0 m. Die Dachhöhe ohne DrempeI beträgt in der Regel 4,5 m (45° Dachneigung bei 9 m Bautiefe). So werden in der Regel Traufhöhen zwischen 7,0 und 9,0 m sowie Firsthöhen zwischen 11,5 und 13,5 m festgesetzt.

In verschiedenen Bereichen wurde aus topographischen Gründen oder aufgrund des speziellen Bestandsbefundes von den zuvor beschriebenen Grundsätzen, wie z.B. bei dem Gebäude Königsteiner Straße 186 (Mansarddach), abgewichen.

Bezüglich der denkmalgeschützten Gebäude gilt gleiches wie beim Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund denkmalpflegerischer Betrachtung können die Denkmalschutzbehörden auch abweichende zulässige Höhen der baulichen Anlagen bestimmen.

Plangebiet	Bezugspunkt		Höhen										
	1 (Straße)	2 (Gelände)	Sockel	Geschoss 1	Geschoss 2	Geschoss 3	Geschoss 4	DrempeI	Traufhöhe errechnet	Dach (o.D.)	Firsthöhe errechnet	Traufhöhe festgesetzt	Firsthöhe festgesetzt
WB 1	x		0,0	3,2	2,9			1,5	7,6	4,5	12,1	8,0	12,5
WB 1A, WB33	x	x	0,5	2,9	2,9			0,5	6,3	5,0	11,3	7,0	12,0
WB 2	x		0,0	3,2					3,2	0,5	3,7		4,0
	x		0,0	3,2	2,9			1,5	7,6	4,5	12,1	8,0	12,5
	x		0,0	3,2	2,9	2,9		0,0	9,0	4,5	13,5	9,0	13,5
WB 4,5	x		0,0	3,2	2,9	2,9		0,0	9,0	4,5	13,5	9,0	13,5
WB 2A, 3A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A	x		0,0	3,2	2,9			1,2	6,1	4,5	10,6	7,5	12,0
WB 11A, 14A	x		0,3	2,9	2,9			1,2	7,3	4,5	11,8	7,5	12,0
WB 12A, 13A, 15 A	x		0,5	2,9	2,9			1,5	7,8	4,5	12,3	8,0	12,5
WB 16		x	0,3	2,9	2,9			2,0	8,1	4,5	12,6	8,5	13,0
WB 17		x	0,3	2,9	2,9			2,0	8,1	4,5	12,6	8,5	13,0
WB 18	x		0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	5,5	12,1	7,0	12,5
WB 18 (III)		x	0,0	2,9	2,9	2,9		0,3	9,0	4,5	13,5	9,0	13,5
WB 19	x	x	0,0	2,9	2,9	2,9		0,3	9,0	4,5	13,5	9,0	13,5
WB 20, 21, 22	x		0,5	2,9	2,9			0,5	6,8	4,5	11,3	7,0	11,5
WB 23, 24, 25, 26	x	x	0,5	2,9	2,9			0,5	6,8	4,5	11,3	7,0	11,5
WB 27		x		2,9	2,9	2,9		0,3	9,0	4,5	13,5	9,0	13,5
WB 28	x		0,5	2,9	2,9			0,5	6,8	4,5	11,3	7,0	11,5
WB 29, 30	x	x	1,0	2,9	2,9			0,5	7,3	4,5	11,8	7,5	12,0
WB 31A, 32A	x		1,0	2,9	2,9			1,0	7,8	4,5	12,3	8,0	12,5
WB 33 A	x	x	0,3	2,9	2,9			0,5	6,6	5,0	11,6	7,0	12,0
WB 34		x	1,0	2,9	2,9			0,5	7,3	4,5	11,8	7,5	12,0
WB 35	x	x	0,6	2,9	2,9			0,5	6,9	4,5	11,4	7,0	11,5
WA 1 Hochhaus		x		Höhenfestsetzung Gebäude über N.N.								GH= 250 m	
WA 1 Terrassengeb.		x		Höhenfestsetzung Gebäude über N.N.								GH= 233 m	
GB1a	x	x	0,5	2,9	2,9			0,5	6,8	4,5	11,3	7,0	11,5
GB1b												-	-
GB2	x											-	5,0
GB3	x											-	-

Abb. 17: Tabelle Ermittlung und Festsetzung der baulichen Höhen Geschosszahl, GRZ, GFZ

## Rechtliche Festsetzungen:

### **Bezugspunkt 1**

*Der untere Bezugspunkt 1 zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefst liegende Höhenpunkt der der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt jeweils der tiefste Schnittpunkt der Fassaden mit den Verkehrsflächen zu wählen.*

### **Bezugspunkt 2**

*Bei von öffentlichen Straßen abseitsgelegenen Gebäuden ist der im Plan, dem jeweiligen Baufenster, zugeordnete Bezugspunkt 2 in Höhe des vorhandenen Geländes maßgebend.*

### **Traufhöhe**

*Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:  
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut mit Schnittpunkt Außenwand.*

### **Firsthöhe**

*Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:  
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt.*

### **Gebäudehöhe**

*Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:  
Höhe Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika über N.N*

### **Abgrabungen**

*Bei der Ermittlung von First-/Gebäude- und Traufhöhen bleiben Abgrabungen für Zugänge, Zufahrten und Garagenanbauten bis zu einer gesamten maximalen Abgrabungslänge von 6,0 m entlang der maßgebenden Fassade unberücksichtigt. Die Breite der Ausgrabungen darf sich zur Straße hin nicht über das maximal zulässige Maß von 6,0 m erweitern.*

### **Denkmalschutz**

*In den Plangebietern sind die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde nur geringere Höhen zulässig sein. (vgl. Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)*

## **6.3.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Innerhalb der Besonderen Wohngebiete sind fast ausnahmslos abweichende Bauweisen mit ein-, zwei- oder dreiseitigen Grenzbebauungen anzutreffen. Die Bauweise spiegelt die durch Hofreiten geprägte historische Baustruktur wider.

Eine lediglich verbale Definition der zulässigen Bauweise mit Darstellung großer, grundstücksübergreifender Baufenster wäre im Hinblick auf die gewünschte Erhaltung der Baustruktur nicht zielführend. Aus diesem Grund werden eng zugeschnittene Baufenster, kombiniert mit Baugrenzen, Baulinien sowie (grünen) Linien, an die im Sinne des § 23 Abs. 4

BauNVO herangebaut werden darf, aber nicht zwingend muss, festgesetzt. Die dargestellten Linien sind daher ein Instrument die abweichende Bauweise grundstücksbezogen, konkret und hinreichend, zu definieren.

Nach der BauNVO dürfen Baugrenzen (Darstellung blau) nicht überschritten werden. An Baulinien (Darstellung rot) ist zwingend anzubauen. Eine geringfügige Überschreitung der Grenzen und Linien wird jedoch im begrenzten Umfang für die Errichtung von Erkern zugelassen werden, wobei jedoch die Baufluchten in den engen Gassen (Mischverkehrsflächen) hiervon ausgenommen bleiben.

Entlang der grünen Linien ist eine Grenzbebauung ohne Zustimmung des Nachbarn oder alternativ eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen nach der HBO zulässig. Ausnahmsweise werden hier darüber hinaus, nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, auch andere Abstandsflächen zugelassen, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt.

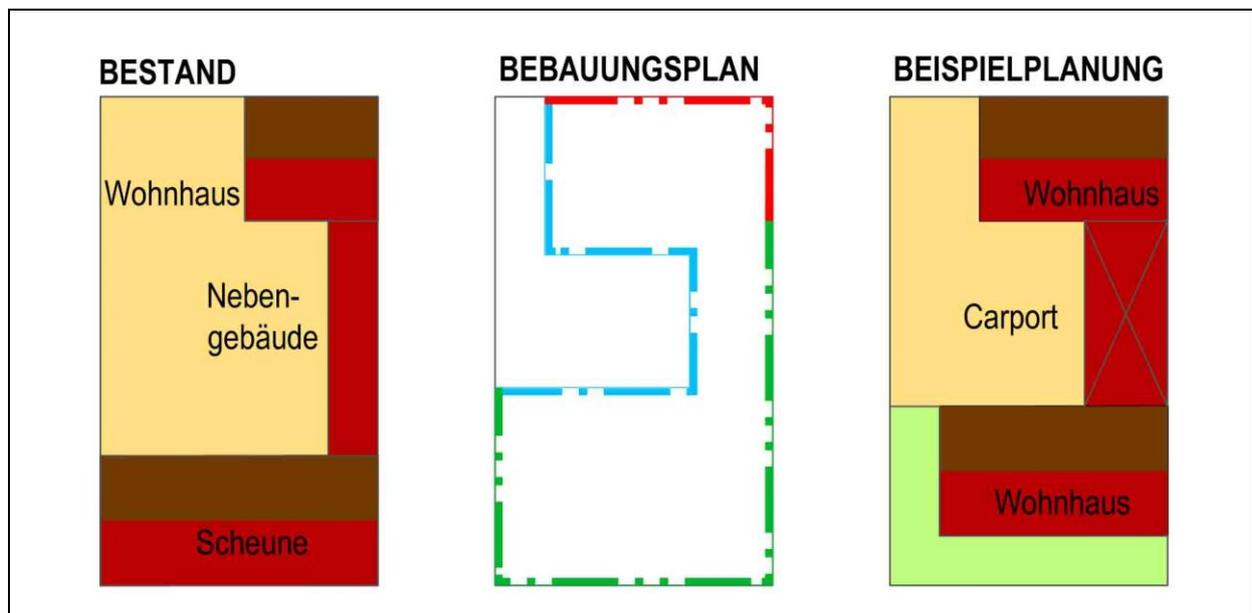


Abb. 18: Beispielplanung für eine Ersatzbebauung einer Hofreite

Diese Festsetzungsart ermöglicht einen flexiblen Umgang, die einerseits der historischen Baustruktur gerecht wird, zum anderen aber auch modernen Anforderungen an Wohnen entsprechen kann (siehe hierzu nachstehendes Beispiel).

In verschiedenen Plangebieten, insbesondere im Plangebiet WA 1, liegen offene Bauweisen vor, die im Bebauungsplan auch als Planungsziel festgesetzt werden.

Bezüglich des Denkmalschutzes gelten analog zu den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung Einschränkungen, die im Einzelfall nicht zur vollen Ausnutzung des Baufluchters führen können.

## Rechtliche Festsetzungen:

### **Bauweisen (§22 BauNVO)**

*Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen definiert.*

#### **Offene Bauweise**

*Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.*

#### **Abweichende Bauweise**

*In der abweichenden Bauweise sind Bebauungen innerhalb der durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) und Baulinien (rote Darstellung) vorgegebenen Baufenster zulässig.*

*Entlang der grün dargestellten Linien darf im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangebaut werden. Sofern von der Grenzbebauung abgesehen wird, sind Gebäude mit einem Grenzabstand nach § 6 HBO zu errichten. Ausnahmsweise kann entlang der grün dargestellten Linien von der Einhaltung der Grenzabstände abgewichen werden, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt. In diesen Fall wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass sofern aus Gründen des Brandschutzes nichts entgegensteht, die nach der HBO zulässigen Abstände entsprechend des historischen Bestandes unterschritten werden dürfen.*

### **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

#### **Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)**

*Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der überkragenden Bauteile beträgt 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,2 m freizuhalten. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche sind Auskragungen von Bauteilen nicht zulässig.*

#### **Denkmalschutz**

*An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde Neu-, An- und Umbauten in Abweichung der dargestellten überbaubaren Flächen zulässig sein. (vgl. Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)*

### **6.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### **(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Die vorhandenen Nebengebäude sind überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen gesichert. Garagen und Carports werden darüber hinaus im seitlichen Grenzabstand zugelassen. Oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

## Rechtliche Festsetzungen:

### **Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)**

*Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.*

*Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein zulässig.*

### **Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

*Nebenanlagen sind allgemein zulässig.*

## **6.3.7 Bauliche Dichte**

### **(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

In seinem Schreiben vom 01.12.2015 weist das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hin, dass hinsichtlich der baulichen Dichte das Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 anzuwenden ist.

Nach der Zielvorgabe der Regionalplanung sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten / ha Bruttobauland berücksichtigt werden. Im „*ländlichen Siedlungstyp*“ betragen die Werte 25 bis maximal 40 Wohneinheiten, in einer „*verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung*“ betragen die Werte 35 bis maximal 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. „*Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte*“ betragen die Werte 45 bis maximal 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Ausnahmetatbestände vor:

*„Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, Ausnahmen sind insbesondere begründet*

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart des Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

(Auszug RPS 2010, Ziel Z.3.4 1-9)

Im Schreiben vom 27.07.2016 wird diese Ansicht nochmals bestätigt und auf das Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichts vom 20.03.2014 (4C 448/12.N) verwiesen. In dem Urteil wurde festgestellt, dass die vorgegebenen Dichtewerte als Ziel der Regionalplanung in Form verbindlicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan abzusichern sind. In einem Verwaltungsgerichtsurteil vom 29.06.2016 (4C 1440/14.N) korrigiert sich der Hessische Verwaltungsgerichtshof dahingehend, dass die Vorgaben zur baulichen Mindestdichte nur Grundsatz und nicht Ziel des Regionalen Flächennutzungsplanes sind und somit nicht in Form

rechtsverbindlicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan aufzunehmen sind. Eine Erläuterung in der Begründung des Bebauungsplanes ist demnach ausreichend. Eine weitere Änderung der Rechtsprechung erfolgt mit dem Urteil vom 13.10.2016 (4C 062/15.N). Hierin wird ausgeführt, dass Bebauungspläne, in denen Bestandsgebiete überplant werden, nicht von den Vorgaben des Zieles Z3.4.1-9 des Regionalplanes betroffen sind.

Verbindliche Festsetzungen zur Steuerung der Mindestbaudichte können, wie auch das Gericht festgestellt hat, in den gegenständlichen Bebauungsplan nicht übernommen werden. Im vorliegenden Fall gilt Gleiches, wie die späteren Ausführungen zeigen, auch für die Obergrenze der baulichen Dichte. Insofern kann sich der Bebauungsplan nur auf Erläuterungen im Begründungsteil beschränken. Hierzu folgende Ausführungen:

Die Stadt Bad Soden am Taunus, bestehend aus den drei Stadtteilen Bad Soden (Kernstadt), Neuenhain sowie Altenhain, kann aufgrund der Lage im Vordertaunus in der Nähe der Stadt Frankfurt nicht dem ländlichen Raum zugeordnet werden. Aufgrund der fehlenden Nähe zur S-Bahn, die im Stadtteil Bad Soden endet, kommt für den Stadtteil Neuenhain nur eine Einordnung in den verstärkten Siedlungstyp in Betracht.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9,22 ha. Hiervon entfallen, 6,26 ha auf Besondere Wohngebiete, 0,59 ha auf ein Allgemeines Wohngebiet und 0,63 ha auf Gemeinbedarfsflächen. Bezogen auf den Baulandanteil von 81,1 % ermittelt sich für die Wohngebiete eine anrechenbare Bruttobaulandfläche von 8,44 ha. In den ausgewiesenen Wohngebieten befinden sich 394 Wohneinheiten, woraus sich eine bauliche Dichte von 47 WE / ha ermittelt.

Ein Sonderfall stellt das, mit Terrassenhäusern und einem Hochhaus bebaute Grundstück am Schellberg Hausnummer 2 und 4, dar. Auf der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche, von 0,59 ha (Nettobauland), befinden sich 68 Wohneinheiten, was einer Dichte von 93 WE / ha Bruttobauland entspricht. Um diese Fläche bereinigt, ermittelt sich für die restlichen Wohngebietsflächen eine Dichte von  $(326 \text{ EW} / 7,72 \text{ ha} =) 42 \text{ WE} / \text{ha}$ .

Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Diese verfügen über eine erhebliche Streubreite bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und sind stark durchmischt (siehe hierzu Kapitel 5.2.3). Als Beispiel seien hier die nebeneinanderliegenden Grundstücke Hauptstraße 15 bis 25 benannt. Für eine Wohneinheit werden hier 188 m<sup>2</sup> (HNr. 15), 30 m<sup>2</sup> (HNr. 17), 122 m<sup>2</sup> (HNr. 19) bzw. 51 m<sup>2</sup> (HNr. 25) Grundstücksfläche beansprucht.

Nach dem BauGB sind Festsetzungen unzulässig, die Bauherren zwingen, eine Mindestanzahl von Wohneinheiten zu realisieren. Um eine Mindestdichte von 35 WE / ha mit Festsetzungen von Höchstgrundstücksgrößen im Besonderen Wohngebiet abzusichern zu können, müssten 270 Baugrundstücke mit maximal je 231 m<sup>2</sup> großen Grundstücken realisiert werden.

Auf solchen Grundstücken sind jedoch lediglich Reihen- oder Doppelhäuser herstellbar, nicht jedoch, wie im Bestand, Mehrfamilienhäuser. Eine solche Bebauung ist kein Planungsziel. Zudem löst eine solche Festsetzung wahrscheinlich Entschädigungsansprüche aus. Bei einer Erhaltung bzw. Fortentwicklung der Baustruktur ist die rechtliche Festsetzung einer verbindlichen Mindestdichte somit nicht möglich.

Die Einhaltung der Obergrenze der baulichen Dichte kann im Allgemeinen durch eine Festsetzung WE / Grundstücksfläche (in Erweiterung der Definition nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) gesichert werden. Um eine Dichte von 50 WE / ha nicht zu überschreiten, dürften im Besonderen Wohngebiet nicht mehr als 386 WE realisiert werden. Das bedeutet, dass rechnerisch pro vollendete 162 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zugelassen werden dürfte. Würde man eine solche Festsetzung treffen, könnte bei ca. einem Viertel der insgesamt 120 Grundstücke der Bestand an Wohneinheiten nicht gesichert werden. Würde man jedoch das Grundstück mit der höchsten baulichen Dichte zum Maßstab nehmen, ergäbe sich, z.B. in der Hauptstraße, eine Erhöhung um ca. 140 Wohneinheiten und somit eine Überschreitung der zulässigen Dichte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Vorgabe der Regionalplanung nicht im Sinne der Gerichtsurteile als Ziel, also in Form verbindlicher Festsetzungen, gesichert werden kann.

Im Rahmen einer Grundsatzbetrachtung kann jedoch festgestellt werden, dass aufgrund des derzeitigen Nachfragedrucks nicht mit einem Rückgang der Bevölkerung bzw. der Wohneinheiten zu rechnen ist, sodass ein Unterschreiten der angestrebten Mindestdichte sowohl in dem Bereich mit den Besonderen Wohngebieten, wie auch in dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Hochhaus und Terrassenhäuser) von 35 WE / ha Bruttobauland ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Obergrenze von maximal 50 WE / ha Bruttobauland besteht im Bereich der Besonderen Wohngebiete noch ein theoretisch zulässiges Nachverdichtungspotenzial von 60 Wohneinheiten ( $50 \text{ WE} \times 7,72 \text{ ha} = 386 \text{ WE max.} > 386 \text{ WE max.} - 326 \text{ WE Bestand} = 60 \text{ WE}$ ).

Aufgrund der Planung, die überwiegend auf eine Bestandssicherung abzielt, wird eine geringe Nachverdichtung ermöglicht. Dies kann durch den Ausbau von alten Scheunen und von Dachgeschossen, durch untergeordnete Anbauten und vereinzelt durch Ersatzbauten erfolgen. Das Potenzial wird hier mit maximal 15 % (= ca. 50 WE) des Bestandes eingeschätzt.

Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet mit Hochhaus und Terrassenbebauung verfügt über eine gänzlich andere Baustruktur und ist im städtebaulichen Kontext mit der ebenfalls überwiegend in den 60er und 70er Jahren entstandenen Wohnbebauung östlich des Plangebietes zu sehen. Dieses Gebiet ist in weiten Teilen von einer Einfamilienhausbebauung mit

freistehenden Einzel-, Doppel und Reihenhäusern geprägt, das über eine wesentlich geringe bauliche Dichte verfügt, sodass auch hier ein etwaiges Überschreiten der gewünschten Obergrenze sehr unwahrscheinlich ist.

#### **6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen werden adäquat zum Bestand als Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf eine Festsetzung von Fahrbahnspuren, einzelne Stellplätze oder Gehwegbereiche innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, so dass Umgestaltungsmaßnahmen, wie z.B. für Radwege, zulässig sind.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend ihrer Nutzung als Mischverkehrsflächen / verkehrsberuhigter Bereich, Fußwege oder Parkplätze festgesetzt.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### ***Straßen mit Gehwegen***

*Straßenverkehrsfläche*

##### ***Mischverkehrsflächen***

*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*

- *Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich*

##### ***Fußwege***

*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*

- *Zweckbestimmung Fußweg*

##### ***Parkplatz***

*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*

- *Zweckbestimmung Parkplatz*

#### **6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Verschiedene Baugrundstücke können nur über andere erschlossen werden. Eine vertiefende Überprüfung ergab, dass es rechtlich geboten ist im Bebauungsplan Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten darzustellen, um auf öffentlich-rechtlicher Seite die Erschließung zu sichern. Inwieweit auf privatrechtlicher Ebene die Grunddienstbarkeiten gesichert werden ist hierbei nicht von Bedeutung. Betroffen hiervon sind die Flurstücke der Anwesen Herrengasse 5, Hauptstraße 5, 8, 21, 29, 33, Schulstraße 23, Königsteiner Straße 178, Drei-Linden-

Straße 1a, Haingrabenstraße 24, Hundsgasse 9, 14 und 18. Auf dem Flurstück 126/6 (Am Schellberg 2 und 4 und Königsteiner Straße 158 - 164) wird ein städtischer Kanal über ein Leitungsrecht abgesichert.

Ein grundsätzliches Anliegen der Stadt Bad Soden am Taunus ist es, die Fußwegebeziehungen zu verbessern. Nach Rücksprache mit den Eigentümern ergab sich jedoch, dass eine im Westen des Plangebietes geplante Verbindung zwischen der Herrngasse und der Königsteiner Straße (Höhe Bushaltestelle) nicht realisiert werden kann.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### ***Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen***

*Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger*

##### ***Mit Leitungsrecht belastete Fläche***

*Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers*

#### **6.6 Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB)**

Die wenigen (verkehrs begleitenden) öffentlichen Grünflächen werden als solche festgesetzt. Die Stadt Bad Soden am Taunus verfügt über eine Baumschutzsatzung (in Kraft getreten am 12.12.2015), sodass der wertvolle Baumbestand generell gesichert ist. Ergänzend werden ortsbildprägende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der Kirche erfolgt dies über flächige, in anderen Bereichen über Einzelfestsetzungen. Im Kreuzungsbereich Königsteiner Straße / Hauptstraße befanden sich auf dem Grundstück Königsteiner Straße 168 ortsbildprägende Kastanienbäume, von denen nur noch einer erhalten ist. Die Stadt Bad Soden am Taunus beabsichtigt Eigentümerin dieser Teilfläche zu werden und eine Ergänzungspflanzung vorzunehmen, die als solche zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzt wird. Diese Fläche wird, wie auch andere kleinteilige Verkehrs begleitgrünflächen, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück Königsteiner Straße 168 das Naturdenkmal „Friedenseiche“, welches als solches im Bebauungsplan festgesetzt ist.

#### Rechtliche Festsetzungen:

##### ***Öffentliche Grünfläche***

*Zweckbestimmung: Verkehrs begleitgrün*

## **Erhaltung von Bäumen, Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.*

### **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

*Auf der öffentlich festgesetzten Grünfläche im Kreuzungsbereich Königsteiner Straße / Hauptstraße sind an gekennzeichneter Stelle zwei Kastanienbäume (*Aesculus carnea* "Briotii"), STU mind. 20 bis 25 cm anzupflanzen.*

### Nachrichtliche Übernahme

Naturdenkmal „Friedenseiche“ auf dem Grundstück Königsteiner Straße 168

### Hinweise und Empfehlungen

#### **Denkmalschutz**

*Weiterhin wird auf die auf die Verordnung zur Ausweisung des Naturdenkmals "Friedenseiche" in Bad Soden Neuenhain im Main-Taunus-Kreis hingewiesen.*

## **6.7 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußerliche Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**

Seitens des Kampfmittelräumdienstes (Regierungspräsidium Darmstadt) wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet im Bereich ehemaliger Flakstellungen liegt und mit möglichen Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz und sind bebaut. Somit hat die Stadt Bad Soden am Taunus, ausgenommen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, keine Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke. Es ist daher festzusetzen, dass die im Fall von Eingriffen in den Boden erforderlichen Kampfmittelsondierungen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu veranlassen sind.

### Rechtliche Festsetzungen:

#### **Kampfmittel**

*Das Plangebiet liegt im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Bei in den Boden eingreifenden Maßnahmen sind seitens der Bauherrschaft in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium*

*Darmstadt systematische Kampfmittelsondierungen der betroffenen Flächen durchzuführen. Insbesondere sind hierbei auch die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen zu beachten. Auf der Internetseite <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> können Informationen über das Datenmodul KMIS-R und die Allgemeinen Bestimmungen für Kampfmittelräumungen abgerufen werden.*

## **6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen**

#### **(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)**

Für das Plangebiet werden einige Gestaltungsvorschriften aufgestellt. Im Vordergrund steht auch hier die Erhaltung des historischen Ortsbildes.

Neben Vorschriften über zulässige Dachformen und Dachneigungen sowie die Gestaltung von Dachaufbauten kommen Festlegungen zur Fassadengestaltung, Farbgebung und zu Materialien zum Tragen. Der Bebauungsplan gibt hier einige wichtige Gestaltungsrichtlinien, wie z.B. die Gestaltung der Dachlandschaft vor. Diese Festsetzungen im Bebauungsplan können jedoch eine umfassende Gestaltungssatzung für die gesamte Altstadt nicht ersetzen.

Weiterhin stehen Aufbauten in Form von Antennen- und Solaranlagen im Fokus. Diese werden hinsichtlich des Anbringungsortes, des Umfangs und der Höhenentwicklung begrenzt, sodass das Altstadtbild nur gering beeinträchtigt werden kann.

Auch für Werbeanlagen werden einige Grundregelungen aufgenommen, die zur Erhaltung des Fassadenbildes und zu einer zurückhaltenden, ortsbildgerechten Werbegestaltung führen sollen. Im Hinblick auf die gewünschte Überprüfbarkeit, werden die nach § 55 HBO genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Im Einzelfall könnten denkmalpflegerische Belange gegen die getroffenen Gestaltungsfestlegungen sprechen. Insofern wird es erforderlich, einen Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörden im Bebauungsplan zu verankern.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **1. Gestaltungsvorschriften in den Allgemeinen Wohngebieten**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5% sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.*

## **2. Gestaltungsvorschriften in den Besonderen Wohngebieten**

### **2.1 Dachform und Dachneigung**

*Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:*

- *Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 50°*
- *Als Ausnahme, wenn es zu Erhaltung des historischen Befundes dient:*  
*Mansarddächer mit Dachneigungen: Unterdach 70-85°, Oberdach 35-45°*

*Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:*

- *geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 - 50°*
- *Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden*

### **2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

*Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind von Ortgängen 1,5 m sowie von First und Traufe mindestens 0,5 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.*

### **2.3 Fassaden**

*Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und gegebenenfalls mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (gegebenenfalls mit Oberlichtern) auszustatten.*

*Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (wie z.B. bei Abstellräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.*

*Fassaden sind mindestens alle 15 m durch Rücksprünge und Höhenstaffelungen zu gliedern. Die Rücksprünge müssen über eine Mindestbreite und eine Mindestdiefe von jeweils 2 m verfügen. Die Dachoberkante im Bereich des Rücksprungs ist mit einem Höhenversatz von mindestens 1 m auszuführen.*

### **2.4 Farbgebung und Materialien**

*Dacheindeckungen sind aus Betondachsteinen oder Ton- und Schieferziegeln in schwarzen, grauen, roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen herzustellen. Bei untergeordneten Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.*

*Glänzende Oberflächen, wie z.B. engobierte Dachziegel oder unbehandelte Aluminiumbleche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen.*

*Im Bereich der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden sind grellleuchtende und glänzende Oberflächen und Farbanstriche unzulässig.*

### **2.5 Antennenanlagen**

*Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig.*

*Mastförmige Antennenanlagen sind nur zulässig, wenn der Mastdurchmesser weniger als 5 cm beträgt und die Antennenanlage nicht mehr als 2,0 m über den Hochpunkt des Daches hinausragt.*

*Parabolförmige Antennenanlagen sind nur an Dächern und Fassaden zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Sie dürfen über den Hochpunkt des Daches nicht hinausragen.*

*Pro Gebäude ist maximal eine Außenantennenanlage zulässig.*

## 2.6 Solaranlagen

*Solarpaneele sind bevorzugt auf Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, anzuordnen. Auf Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie nicht zulässig.*

*Paneele sind, soweit möglich, symmetrisch auf den Dach- und Fassadenflächen anzuordnen und in ihrer Farbgebung auf den Untergrund abzustimmen. Insbesondere sind starke Blau-Rot-Kontraste zu vermeiden.*

## 2.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

- 1. In Abweichung zu § 55 HBO wird bestimmt, dass auch baugenehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten nach Anlage 2, I, Nr. 10 einer Baugenehmigung bedürfen.*
- 2. Durch Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Gebäude nicht verdeckt oder überschritten werden. Das überkleben, bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern ist unzulässig.*
- 3. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an oder über Dächern, an Türen, Toren und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.*
- 4. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Das Anbringen von Leuchtschriften aus Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfassade oder der Umgebung eintritt.*
- 5. Auslegeschilder dürfen bis 1 m vor der Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent,- bzw. Schildergröße selbst darf in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.*

## 2.8 Denkmalschutz

*An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde von den Punkten 2.1 bis 2.7 abweichende*

*Gestaltungen zulässig sein.*

### **3. Gestaltungsvorschriften allgemein**

#### **3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

*Grundstückszufahrten und - wege, Stellplätze, Terrassen und Hofflächen dürfen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden. Für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.*

## **6.9 Nachrichtliche Übernahmen**

In den Bebauungsplan werden verschiedene Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte nachrichtlich übernommen.

Zum einen handelt es sich um zwei Trinkwasserschutzgebiete der Zonen III A und III B sowie um ein quantitatives Heilquellenschutzgebiet der Zone C und ein qualitatives Heilquellenschutzgebiet Zone III. Die Ausweisung der Schutzgebiete führt zu gewissen Einschränkungen der baulichen Nutzung und Ausführung. Näheres ist den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu entnehmen.

Zum anderen handelt es sich um die Darstellung der denkmalgeschützten Einzelanlagen (s. auch nachfolgendes Kapitel) sowie des geschützten Naturdenkmals.

## **6.10 Hinweise und Empfehlungen**

### **Denkmalschutz**

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden aufgenommen. Neben den geschützten Gebäuden ist hier auch die Wechselwirkung mit der Umgebungsbebauung von Bedeutung, da auch Bauvorhaben in der Nähe geschützter Einzeldenkmäler einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die Denkmalschutzbehörden prüfen im Rahmen die Genehmigungsfähigkeit von Einzelfallbetrachtungen, sodass im Bebauungsplan keine Aussage über die betroffenen Nachbargebäude und Flächen getätigt werden kann. Über die in den anderen Kapiteln diesbezüglich getroffenen Festsetzungen hinaus, wird auf diese Wechselwirkungen nochmals zusammenfassend hingewiesen.

#### Hinweise und Empfehlungen:

##### *Denkmalschutz*

*Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Dies bedeutet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.*

*Dies kann zur Folge haben, dass im Einzelfall die überbaubaren Flächen nur in einem reduzierten Umfang oder sogar garnicht in Anspruch genommen, die in den Plangebietten festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die maximalen Trauf- und Firsthöhen nicht ausgeschöpft und von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abweichende Gestaltungsvorgaben bestimmt werden können.*

*Einzeldenkmäler befinden sich auf folgenden Flurstücken:*

- *Drei-Linden-Straße 5*
- *Herrngasse 7*
- *Antonitergasse 3*
- *Borngasse 6*
- *Borngasse 8*
- *Hundsgasse 2, 3, 5 und 7*
- *Haingrabenstraße 2*
- *Hauptstraße 19, 21, 22 und 31*
- *Schwalbacher Straße 2a,*
- *Schulstraße 5, 9 und 15*

*Weiterhin wird auf die auf die Verordnung zur Ausweisung des Naturdenkmals "Friedenseiche" in Bad Soden Neuenhain im Main-Taunus-Kreis hingewiesen.*

### **Archäologie:**

Im Bebauungsplan sind weiterhin Hinweise auf den Umgang mit Bodendenkmälern aufgenommen.

### Hinweise und Empfehlungen:

#### *Archäologie*

#### *Archäologie*

*Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.*

*Die Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.*

### **Grundwasser**

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnungen aufgenommen.

## Hinweise und Empfehlungen:

### *Grundwasser*

*Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in folgendem Trinkwasser- sowie in folgendem Heilquellenschutzgebiet:*

- *qualitative Schutzzone III und teilweise quantitative Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes 436-035 (Milchbrunnen, Winklerbrunnen u.a.)*
- *Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-002 für die Brunnen I + II "Anlagen an der Sulzbacher Straße"*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzgebietsverordnung vom 13. April 1970 (StAnz. 22/70, S. 1114 ff) für die Brunnen I und II "Anlagen an der Sulzbacher Straße" sowie die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (StAnz. 46/77, S. 2202 ff) für die staatlich anerkannten Heilquellen (Milchbrunnen, Winklerbrunnen u.a.) zu beachten sind.*

### **Altlasten / Altstandorte**

Im Bebauungsplan wird der Hinweis auf den Umgang mit Altlasten und auf die im Altlastenkataster aufgeführten Altstandorte aufgenommen.

## Hinweise und Empfehlungen:

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet bekannt:

- 436.001.030-001.027, Hauptstr. 4 (Gartengestaltung u. Landschaftsbau)
- 436.001.030-001.072, Hauptstraße 17 (Elektroinstallation-Bauinstallation)
- 436.001.030-001.039, Borngasse 3 (Schornsteintechnik, Malerbetrieb)
- 436.001.030-001.001, Hauptstraße 3 (Chem. Reinigung)
- 436.001.030-001.017, Hauptstraße 23 (Trockenbau, Renovierung, etc.)
- 436.001.030-001.037, Hauptstraße 22a (Produktion von Filmen für Fernsehen und Theater)
- 436.001.003-001.019, Hauptstraße 18 (Herstellung und Vertrieb von Kunstgewerbe- und Geschenkartikeln)
- 436.001.030-001.073, Hauptstraße 8 (Drogeriemarkt)
- 436.001.030-001.018, Schwalbacher Straße 2a (Kleintransporte u. Verlagsauslieferung, Gestaltung und Pflege von Friedhöfen, Gärten u. landwirtschaftlichen Flächen)
- 436.001.020-001.166, Schulstraße 21 (Herstellung u. Handel mit Primärpackmitteln aus Kunststoff)
- 436.001.030-001.036, Hauptstraße 19 (Großhandel mit Rauchwaren)
- 436.001.030-001.012, Haingrabenstraße 4a (Handelsvermittlung von Kraftfahrzeugen)

### **Artenschutz**

Im Bebauungsplan werden Hinweise auf den Umgang mit Artenschutz aufgenommen.

## Hinweise und Empfehlungen:

### Artenschutz

*Bei der Bebauung von Grünflächen sowie dem Abriss und der Umsetzung von Flächen und Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden müssen.*

*Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. zulässig.*

*Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.*

## **6.11 Ver- und Entsorgung**

### **Abwasser / Niederschlagswasser**

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Mischwasserkanäle. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung, die Einführung eines Trennsystems aufgrund der Entfernung zu Vorflutern und der zu erwartenden hohen Baukosten in naher Zukunft nicht möglich.

Da das Gebiet weitgehend bebaut ist, sind nur im begrenzten Umfang zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Zur Kompensation und zur Reduzierung der Regenabwassermenge werden der Einbau von Zisternen und eine Brauchwassernutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

### Rechtliche Festsetzungen:

#### ***Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1, Nr.14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)***

*Bei Neubauten sind Zisternen für das auf unbegrünter Dachflächen anfallende Regenwasser herzustellen. Hinsichtlich der Dimensionierung sowie der Art und Weise der Ausführung wird auf die gültige Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus verwiesen.*

*Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes 138 zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Bestimmungen der gültigen Abwasserbeseitigungssatzung wird verwiesen.*

*Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50l/qm horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gar-*

*tenbewässerung 25l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.*

*Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von selbstständig geführten Fußwegen zugeführt werden.*

## **Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen**

Das Gebiet ist mit Wasser, Strom und Kommunikationsleitungen versorgt. Die Versorgung von Neu- und Umbauten kann über das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. Festsetzungen werden hierzu nicht erforderlich.

## **Hausanschlüsse / Versorgungsleitungen**

Die Ver- und Entsorgung von Hinterliegergrundstücken sind über dingliche Leitungsrechte zu sichern. Auf dem Flurstück 126/6 (Am Schellberg 2 und 4 und Königsteiner Straße 158 - 164) wird ein städtischer Kanal über ein Leitungsrecht abgesichert (siehe hierzu Pkt. 6.5). Weiterhin werden Hinweise auf den Umgang mit Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen dargestellt.

### Hinweise und Empfehlungen:

#### *Versorgungsleitungen*

*Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.*

## **7. Planstatistik**

	Fläche	%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>92.299</b>	<b>100,0</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	5.895	6,4
<b>Besondere Wohngebiete</b>	62.439	67,6
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	7.572	8,2
<b>Verkehrsflächen</b>	16.060	17,4
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	333	0,4

Abbildung 19: Tabelle Städtebauliche Planstatistik

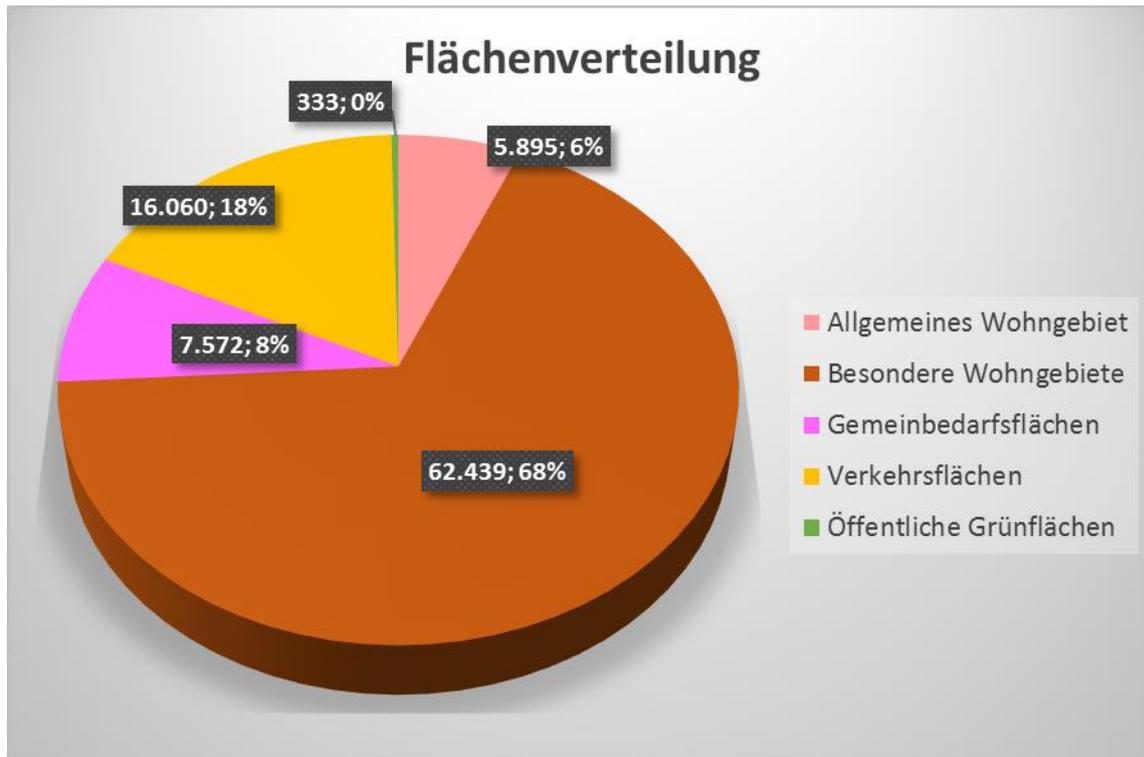


Abbildung 20: Diagramm Städtebauliche Planstatistik

## 8. Zusammenfassende grundstücksbezogene Bestandserhebung

Anwesen Nr.	Straße	Haus Nr.	Grundstücksgröße	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse	Geschossfläche	Baujahr	Bauweise	Anzahl WE	Anzahl GE	Anzahl Stiepl.	Nutzung	Denkmal-schutz	GRZ	GFZ
1	Antonitergasse	1	588	231	2	427	50-60	a	2		3			0,39	0,73
2	Antonitergasse	3	622	189	2	292	<20	a	2		1		ED	0,30	0,47
3	Antonitergasse	2	153	75	2	150	70-80	a	1		1			0,49	0,98
4	Antonitergasse	4	130	75	2	150	70-80	a	1		1			0,58	1,15
5	Antonitergasse	6	129	75	2	150	70-80	a	1		1			0,58	1,16
6	Antonitergasse	8	239	75	2	150	70-80	a	1		2			0,31	0,63
9	Am Schellberg	2 u. 4	5.859	2.313	6	5.603	70-80	o	68		47			0,39	0,96
10	Borgasse	2	368	270	2	524	60-70	a	3		1	5 Kosmetikstud.		0,73	1,42
11	Borgasse	3	448	191	2	261	20-50	a	2		4			0,43	0,58
12	Borgasse	4 u. 6	531	237	2	443	<20	a	3		4			0,45	0,83
13	Borgasse	5	930	230	2	320	60-70	a	1		6			0,25	0,34
14	Borgasse	7	254	68	2	99	<20	a	1		1	Leerstand		0,27	0,39
15	Borgasse	8u.8a	1.084	383	2	737	<20	a	1		2	2 Kelterei, Straußwirtschaft	ED	0,35	0,68
16	Borgasse	9	1.415	347	2	679	>90	a	6		8			0,25	0,48
17	Borgasse	10	596	267	2	367	<20	a	1		2			0,45	0,62
18	Borgasse	11	283	190	2	380	>90	a	4		2			0,67	1,34
19	Borgasse	12	402	141	1	141	70-80	a	1		1			0,35	0,35
20	Drei-Linden-Straße	1	160	109	2	203	<20	a	1		1	1 Kunstglashandel		0,68	1,27
21	Drei-Linden-Straße	1a u. 3	1.151	402	2	665	70-80	a	2		3	8 Schreinerei, Pietät, Kunstglasatelier		0,35	0,58
22	Drei-Linden-Straße	2	497	91	2	182	70-80	o	1		2			0,18	0,37
23	Drei-Linden-Straße	4	623	143	2	318	<20	a	2		2			0,23	0,51
24	Drei-Linden-Straße	5	3.211	342	2	662	<20	o				Kirche	ED	0,11	0,21
25	Drei-Linden-Straße	7	1.396	373	1	373	70-80	o				Kindergarten		0,27	0,27
26	Haingrabenstraße	2 bis 2b	1.295	359	2	631	70-80	a	4		1	1 Getränkemarkt	ED	0,28	0,49
27	Haingrabenstraße	4	116	53	2	53	0	a	1		1			0,46	0,46
28	Haingrabenstraße	4a	133	105	3	315	70-80	a	3		1			0,79	2,37
29	Haingrabenstraße	6	362	96	2	119	<20	a	1		4			0,27	0,33
30	Haingrabenstraße	8	189	79	1	79	<20	a	2		1			0,42	0,42
31	Haingrabenstraße	10	265	109	2	218	70-80	a	2		1			0,41	0,82
32	Haingrabenstraße	12	335	78	2	78	<20	a	1		2			0,23	0,23
33	Haingrabenstraße	14	288	163	3	297	<20	a	2		36			0,57	1,03
34	Haingrabenstraße	16	222	92	2	181	<20	a	1		1			0,41	0,82
35	Haingrabenstraße	18	205	125	2	223	50-60	a	2		3			0,61	1,09
36	Haingrabenstraße	20u.22	745	495	3	912	<20	a	4		1	2 Zimmerei		0,66	1,22
37	Haingrabenstraße	24	742	218	4	436	>90	o	7		10			0,29	0,59
38	Hauptstraße	1	536	122	2	212	20-50	g	1		2			0,23	0,40
39	Hauptstraße	2+4	325	115	2	221	<20	g	2		1	2 Leerstand		0,35	0,68
40	Hauptstraße	3	401	212	2	424	<20	a	2		2			0,53	1,06
41	Hauptstraße	5	365	138	3	362	70-80	a	2		1	4 Raumausstatter		0,38	0,99
42	Hauptstraße	6	636	254	3	537	<20	a	1		3	3 Leerstand		0,40	0,84
43	Hauptstraße	7	293	102	3	306	<20	a	1		1	4 Frisör		0,35	1,04
44	Hauptstraße	8	1.299	609	5	1.264	70-80	a	13		1	32 Sanitärhandel		0,47	0,97
45	Hauptstraße	9-13	2.791	1.173	5	3.927	70-80	a	40		4	43 Arztpraxis, 3 GE-Leerstände		0,42	1,41
46	Hauptstraße	10	240	141	2	273	<20	a	3		2			0,59	1,14
47	Hauptstraße	12	404	240	2	480	<20	a	2					0,59	1,19
48	Hauptstraße	14	716	363	2	688	50-60	a	6		1	7 Bäcker		0,51	0,96
49	Hauptstraße	15	424	343	3	921	50-60	a	8		3	Frisör, Raumausstatter, Schreibwaren		0,81	2,17
50	Hauptstraße	16	532	264	2	471	<20	a	2		1	1 Immob.-Makler		0,50	0,89
51	Hauptstraße	17	654	256	2	459	60-70	a	2		5			0,39	0,70
52	Hauptstraße	18	154	92	3	270	<20	a	1		1			0,60	1,75

Anwesen Nr.	Straße	Haus Nr.	Grundstücksgröße	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse	Geschossfläche	Baujahr	Bauweise	Anzahl WE	Anzahl GE	Anzahl Steipl.	Nutzung	Denkmalschutz	GRZ	GFZ
53	Hauptstraße	18a	222	196	4	784	70-80	a	6	1	1	Bank		0,88	3,53
54	Hauptstraße	19	408	241	3	693	<20	g	5	1	8	Apotheke	ED	0,59	1,70
55	Hauptstraße	19a 21	785	255	2	393	>20	a	2	1	2	Steinmetz	ED	0,32	0,50
56	Hauptstraße	20-22a	1.192	747	3	1.466	>90	a	16	4	32	Bäckerei, Metzgerei, Gemüse+Wein	ED	0,63	1,23
57	Hauptstraße	23	607	144	2	281	<20	a	4	1	2	Büro Baugewer.		0,24	0,46
58	Hauptstraße	25	195	140	3	339	20-50	a	1	2	1	Spielzeugladen, Büro		0,72	1,74
59	Hauptstraße	27	158	74	2	148	20-50	a	1	1	1	Reisebüro		0,47	0,94
60	Hauptstraße	29	858	181	3	486	70-80	a	3		5			0,21	0,57
61	Hauptstraße	29a	199	167	2	334	>90	a	2					0,84	1,68
62	Hauptstraße	31	100	83	2	158	<20	g	1	2		Teeladen, 1 GE Leerstand	ED	0,83	1,58
63	Hauptstraße	31a	187	115	2	211	>90	a	2		2			0,61	1,13
64	Hauptstraße	33+33a	385	170	3	451	>90	a	4		5			0,44	1,17
65	Hauptstraße	35	306	255	2	441	<20	a	1	1	2	Schneiderei		0,83	1,44
66	Hauptstraße	37 / 39	393	291	2	220	<20	a	2			tlw. Leerstand		0,74	0,56
67	Hauptstraße	41/41a	369	256	3	638	70-80	a	3	2	2	Tabak/Zeitung, Optiker		0,69	1,73
69	Herrngasse	1	481	222	3	548	70-80	a	2		9			0,46	1,14
70	Herrngasse	3	503	153	2	298	60-70	a	2					0,30	0,59
71	Herrngasse	4	820	88	2	176	>90	a	1		2			0,11	0,21
72	Herrngasse	5	594	310	2	620	<20	a	5		3			0,52	1,04
73	Herrngasse	7	2.965	497	3	1.059	<20	a	2		14	Ev. Gemeindezentrum	ED	0,17	0,36
74	Hundsgasse	2	378	138	2	276	<20	a	2		2			0,37	0,73
75	Hundsgasse	3	424	194	2	289	<20	a	2		2		ED	0,46	0,68
76	Hundsgasse	4	183	130	2	260	>90	a	2		2			0,71	1,42
77	Hundsgasse	5	309	92	2	147	<20	a	1		2		ED	0,30	0,48
78	Hundsgasse	6	164	110	2	220	<20	a	1					0,67	1,34
79	Hundsgasse	7	910	360	2	649	<20	a	1		4		ED	0,40	0,71
80	Hundsgasse	9	223	79	2	158	>90	a	1		0			0,35	0,71
81	Hundsgasse	10	665	195	2	390	50-60	a	1		5			0,29	0,59
82	Hundsgasse	11	66	31	2	62	60-70	a	1					0,47	0,94
83	Hundsgasse	12	182	97	2	194	70-80	g	2		2			0,53	1,07
84	Hundsgasse	14	163	92	2	184	<20	g	2					0,56	1,13
85	Hundsgasse	16	214	93	2	141	<20	a	2		2			0,43	0,66
86	Hundsgasse	18	1.018	92	2	184	70-80	o	1		2			0,09	0,18
87	Königsteiner Straße	157	3.191	761	2	1.246	70-80	g	1	1	38	Restaurant, Hotel		0,24	0,39
88	Königsteiner Straße	166	806	159	2	267	<20	a	2		4			0,20	0,33
89	Königsteiner Straße	168	1.621	273	2	393	<20	g	1		4			0,17	0,24
90	Königsteiner Straße	170	251	180	2	354	<20	g	2	1	3	Immob.-Makler		0,72	1,41
91	Königsteiner Straße	172	288	186	2	270	20-50	a	1		3			0,65	0,94
92	Königsteiner Straße	174	631	138	2	231	<20	a	1			Leerstand		0,22	0,37
93	Königsteiner Straße	176	352	219	3	657	70-80	a	7					0,62	1,87
94	Königsteiner Straße	178	1.833	318	2	600	<20	a			26	Gaststätte, Pension		0,17	0,33
95	Königsteiner Straße	180	895	327	3	733	60-70	a	5		4			0,37	0,82
96	Königsteiner Straße	182	431	153	2	247	30-50	a	1		2			0,35	0,57
97	Königsteiner Straße	184	418	82	2	164	<20	a	1		1			0,20	0,39
98	Königsteiner Straße	186	703	291	3	525	<20	a	2	2	4	Raumausstatter, Bodytraining		0,41	0,75
99	Königsteiner Straße	188	714	472	2	917	<20	a	1	1	3	Modestudio		0,66	1,28
100	Schulstraße	1	452	283	2	509	> 90	a	1	1	3	Geschenkartikel		0,63	1,13
101	Schulstraße	3	588	134	2	268	<20	a	3		3			0,23	0,46

Anwesen Nr.	Straße	Haus Nr.	Grundstücksgröße	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse	Geschossfläche	Baujahr	Bauweise	Anzahl WE	Anzahl GE	Anzahl Stiepl.	Nutzung	Denkmal-schutz	GRZ	GFZ
102	Schulstraße	5	518	343	2	664	>20	a	1			Leerstand	ED	0,66	1,28
103	Schulstraße	7	292	124	2	201	50-60	a	1		1			0,42	0,69
104	Schulstraße	9	813	254	2	312	<20	a	1		2		ED	0,31	0,38
105	Schulstraße	11u.17	1.552	810	3	1.966	>90	a	30	3	34	Steuerberater, 2 GE Leerstand		0,52	1,27
106	Schulstraße	13u.15	290	152	2	304	>90	a	2		3		ED	0,52	1,05
107	Schulstraße	19u.21	508	308	4	757	50-60	a	5	6	5	Antiquariat, Fußpflege, 4 Büro		0,61	1,49
108	Schulstraße	23u23a	1.615	680	3	1.139	70-80	a	7	1	8	Schreinerei		0,42	0,71
109	Schulstraße	23b	598	120	2	240	70-80	a	1		2			0,20	0,40
110	Schulstraße	25	313	142	2	249	<20	a	1		2			0,45	0,80
111	Schulstraße	27	318	83	2	158	<20	a	1		2			0,26	0,50
112	Schwalbacher Straße	2	580	154	2	248	<20	a	1					0,27	0,43
113	Schwalbacher Straße	2a	108	53	2	97	<20	a	1				ED	0,49	0,90
114	Schwalbacher Straße	4	196	99	2	198	50-60	a	1		1			0,51	1,01
115	Schwalbacher Straße	6	313	149	2	216	>90	a	1		2			0,48	0,69
116	Schwalbacher Straße	8	590	286	2	536	50-60	a	1		4			0,48	0,91
117	Schwalbacher Straße	10	396	156	2	312	50-60	a	1		5			0,39	0,79
118	Schwalbacher Straße	12	226	61	2	122	<20	a		1	3	Lager		0,27	0,54
119	Schwalbacher Straße	14.14a	553	244	3	732	70-80	a	6		0			0,44	1,32
120	Schwalbacher Straße	16	483	150	2	300	70-80	a	1		2			0,31	0,62
<b>Summe</b>			<b>75.798</b>	<b>27.845</b>		<b>56.783</b>			<b>396</b>	<b>55</b>	<b>559</b>				