

STADT BAD SODEN AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "OBERER ORTSKERN NEUENHAIN"

RECHTSPLAN ENTWURF

PLAN-Nr. 1 M. 1 : 500 AZ. S 710/18 S 710/Zeichnungen/Entwurf/S710 Rechtsplan Entwurf 01 1
Januar 2026

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
27.08.2025	RA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG

PLANERGRUPPE **ASL**



HEDDERNHEIMER 60439 FRANKFURT
KIRCHSTRASSE 10
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de

Nutzungsschablonen

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 1A	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 1B	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,7	1,4
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,3	0,6
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
o	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,5	1,0
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 5A	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
o	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 5B	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
o	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 6A	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,6	1,2
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIE	
Plangebiet WA 6B	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,6	1,2
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 7	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	(0,8)
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
o	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH 1 = max. 6,50m	FH 1 = max. 11,00m
TH 2 = max. 5,00m	FH 2 = max. 9,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 8	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WA	II
GRZ	GFZ
0,9	(1,8)
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 9	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WA	II+D
GRZ	GFZ
0,6	(1,7)
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,50m	FH = max. 12,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 10	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WA	II
GRZ	GFZ
0,45	(0,9)
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 11	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WA	II
GRZ	GFZ
0,7	(1,4)
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 12	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WA	II
GRZ	GFZ
0,45	(0,9)
BAUWEISE	WE / WOHNGBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50 m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WB 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WB	II
GRZ	GFZ
0,7	(1,4)
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH 1 = max. 7,00m	FH 1 = max. 11,50m
TH 2 = max. 7,50m	FH 2 = max. 12,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WB 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WB	II
GRZ	GFZ
0,5	(1,0)
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
a	GH 1 = 240 m ü. N.N GH 2 = 243 m ü. N.N
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH 1 = max. 7,50m	FH 1 = max. 12,00m
TH 2 = max. 4,50m	FH 2 = max. 9,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WB 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZahl
WB	III
GRZ	GFZ
1,0	(3,0)
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 9,50m	FH = max. 14,00m

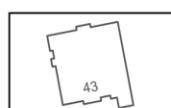
PLANGEBIET	
Plangebiet WB 3A	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WB	III
GRZ	GFZ
0,8	1,9
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,50m	FH = max. 12,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WB 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WB	I+D
GRZ	GFZ
0,6	1,2
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 4,50m	FH = max. 9,00m

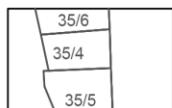
Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage



Flurnummer



Gebäude



Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze



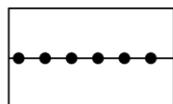
Höhenlinien 1m

(Kataster mit Planstand Juli 2025)

A Zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



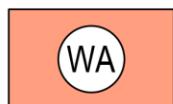
Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen
der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung von Baufenstern mit unterschiedlichen Festsetzungen
der Höhen baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



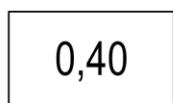
Bezeichnung Plangebiet
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)



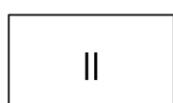
Besonderes Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4a BauNVO)



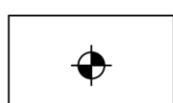
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)



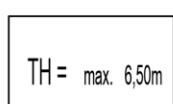
Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)



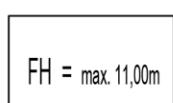
Zahl der Vollgeschoss (Höchstgrenze)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)



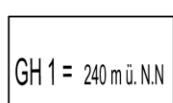
Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
ohne Angabe: Bezugspunkt = OK öffentliche Verkehrsfläche)



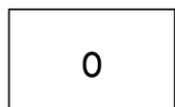
Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
tlw. mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungsdarstellung



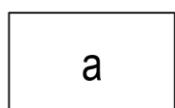
Firshöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
tlw. mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungsdarstellung



Gebäudehöhe (maximale Höhe über N.N.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungsdarstellung



Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



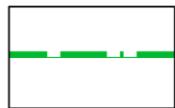
Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



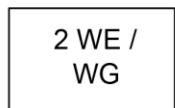
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)



Baulinie
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)



Linie, an die Gebäude im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangebaut oder mit einem vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Abstandsf lächen errichtet werden dürfen
(§ 9 Abs. 2a BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)



Höchstmaß der zulässigen Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
z.B.: max. 2 Wohneinheit / Wohngebäude



Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



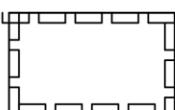
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



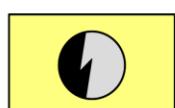
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



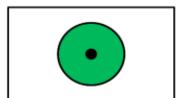
Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Erhaltung Baum
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

C Textliche Festsetzungen

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende 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.

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 § 91 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.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. 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 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. Pkt. E - Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude).

Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. G)

Bezugspunkt 1

Der untere Bezugspunkt 1 zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der sich in der Ansicht ergebende Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefstliegende Höhenpunkt der Straßenverkehrsfläche der 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 NN

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 Abgrabungen darf sich zur Straße hin nicht über das maximal zulässige Maß von 6,0 m erweitern.

Denkmalschutz

In den Plangebieten 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. Pkt. E - Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude).

2.

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

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 diesem 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.

Sind entlang von Nachbargrenzen keine Baulinien oder grün gekennzeichnete Linien dargestellt, sind Grenzabstände nach Maßgabe des § 6 HBO einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 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 oder im Einzelfall auch unzulässig sein. (vgl. Pkt. E - Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)

3.

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete WA 1A bis WA 12 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgelegt.

4.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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.

5.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Mischverkehrsfläche, Fußweg und Parkplatz.

6.

Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung Trafostation ausgewiesen.

7.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

8.

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen:

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

Taunusstraße 1, 10, 10a-c, 14, 21a, 24a, 26, 28, 32,
Hauptstraße 40a, 47, 59, 67a,

Im Hainpfad 13,

Schulstraße 10,

Schwalbacher Straße 13a, 15 und 23

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen:

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers

Hauptstraße 45

Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen:

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Soden am Taunus.

Sandwiese 29a

Taunusstraße 8, 10 und 10c

9.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Hinsichtlich der klimatischen Resilienz sind die gewählten Baumarten standortbezogen mit der Liste der klimaresilienten Baumarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie abzugleichen.

(<https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumarten-finden>)

Begrünung von Hausgärten

Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/Splitt oder Schotter hergestellt werden.

Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.

Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² sind pro Grundstück bzw. Wohngebäude innerhalb der Gartenflächen mindestens ein heimischer Strauch und ein Baum 3. Ordnung, bei Grundstücken über 400 m² mindestens 2 heimische Sträucher und ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzauswahlliste 1 anzupflanzen. Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Hochstamm, Stu 16 -18 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Pflanzliste 1

Bäume 2. Ordnung:

-Acer campestre	Feldahorn
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Corylus colurna	Baumhasel
-Liquidambar styraciflua	Amberbaum
-Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
-Obstbaum Hochstamm	

Bäume 3. Ordnung:

-Cornus mas	Kornelkirsche
-Crataegus Prunifolia	Pflaumendorn
-Fraxinus ormus	Blumenesche
-Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
-Malus sylvestris	Holzapfel
-Pyrus communis	Holzbirne
-Salix caprea	Salweide
-Sobus aria	Echte Mehlbeere
-Obstbaum Hochstamm	

Sträucher:

-Cornus mas	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	Hartriegel
-Corylus avellana	Hasel
-Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	Liguster
-Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	Schlehe
-Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
-Rosa arvensis	Kriechende Rose
-Rosa canina	Hundsrose
-Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
-Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungs-zwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungs-fähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerplaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden wie Garagen und Carports und untergeordnete Anbauten mit einem Neigungswinkel bis zu 10° sind ab einer Dachfläche von 10 m² der Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 cm aufweisen.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen, die für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden, ist zulässig.

Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 75 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je 1fm Wand.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltungsvorschriften

1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigung von 35-55°,
- Als Ausnahme sind im Besonderen Wohngebiet WB 2 im Baufenster mit der Höhenfestsetzung GH1 und GH2 Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5° zulässig.

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-55°
- Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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

1.3 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 ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. 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 Mindesttiefe von jeweils 2 m verfügen. Die Dachoberkante im Bereich des Rücksprungs ist mit einem Höhenversatz von mindestens 1 m auszuführen.

1.4 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.

1.5 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 Meter 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.

1.6 Solaranlagen

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

1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Durch Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Gebäude nicht verdeckt oder überschnitten werden. Das Überkleben, bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern ist unzulässig.
2. 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.

3. 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.
4. Auslegeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Die 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.

1.8 Denkmalschutz

An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde von den Punkten 1.1 bis 1.7 abweichende Gestaltungen zulässig sein.

2. Gestaltungsvorschriften allgemein

2.1 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.

2.2 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch standortgerechte Laubgehölze so einzugründen, dass eine Sichtbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus vermieden wird. Eine Kombination mit begrünten Holz- oder anderen Rankgerüsten ist zulässig.

E 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 nicht oder nur in einem reduzierten Umfang in Anspruch genommen, die in den Plangebieten 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:

- Hauptstraße 28,51,53 und 55,
- Schwalbacher Straße 9,
- sowie das Einzeldenkmal (Sandsteinkreuz) Hauptstraße 72.

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

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

- teilweise quantitative Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes
- Schutzzone III und IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes

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.

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.

Baumschutzsatzung

Auf die aktuelle Satzung der Stadt Bad Soden am Taunus zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) wird verwiesen.

Kriminalprävention

Die Beratungsstellen der Polizei (Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 – Prävention Städtebauliche Kriminalprävention, Konrad-Adenauer-Ring 51, 65187 Wiesbaden und / oder unter E-Mail: beratungsstelle.pppwh@polizei.hessen.de bieten Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.

Kampfmittelfunde

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Altlasten

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

436.001.030-001.007 Königsteiner Straße 190, Pusch & Sohn KG

436.001.030-001.075 Hauptstraße 30, Filiale der Braubach + Fischer GmbH + Co KG (kurze Betriebszeit, schädl. BV)

Bodenschutz

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/VVi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen (grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de).

Bergbau

Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Niederschlagswasser

Die aktuelle Abwasserbeseitigungssatzung (AbwBS) der Stadt Bad Soden am Taunus ist anzuwenden. Darin ist bezüglich Zisternen u. a. folgendes geregelt:

Bei Neubau eines Gebäudes wird die Herstellung einer Retentionszisterne zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung vorgeschrieben. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

F Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 12.08.2025 (BGBl. 20235 I Nr. 189)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

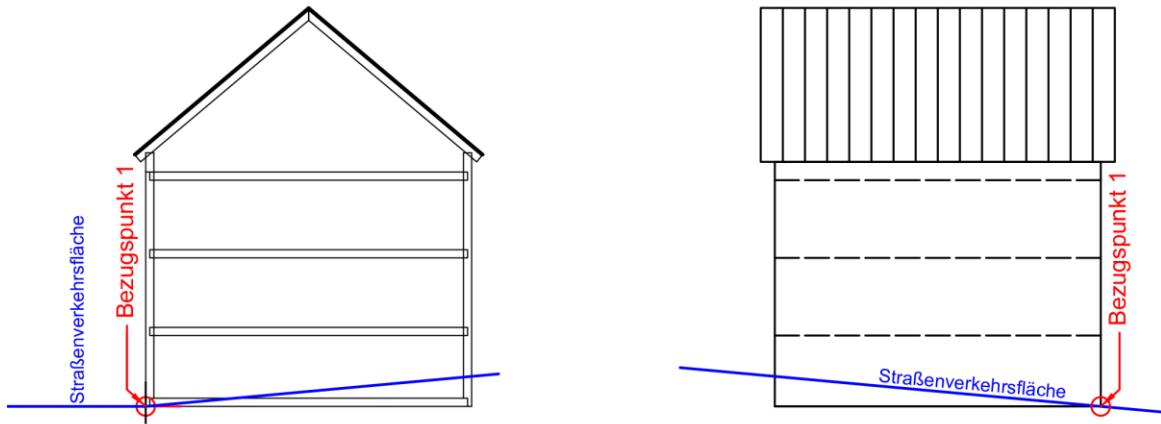
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

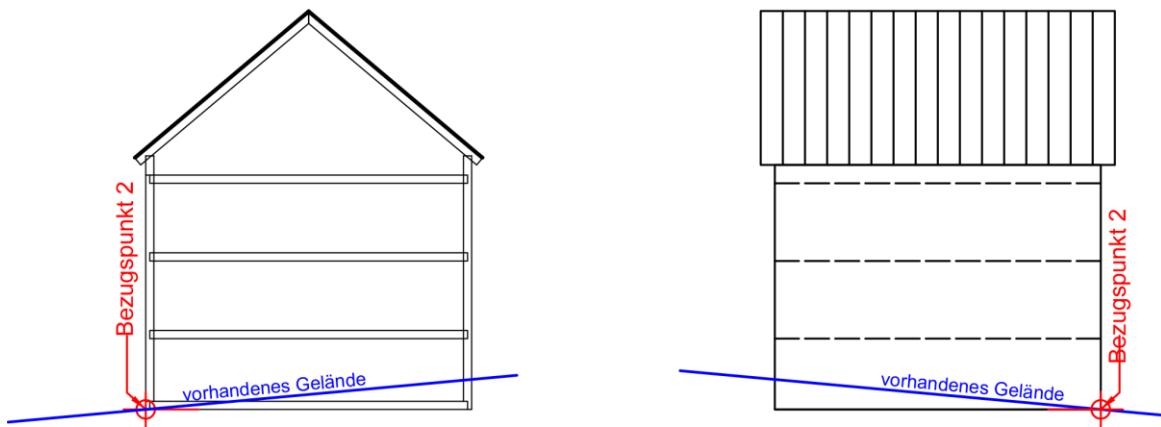
vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

G Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

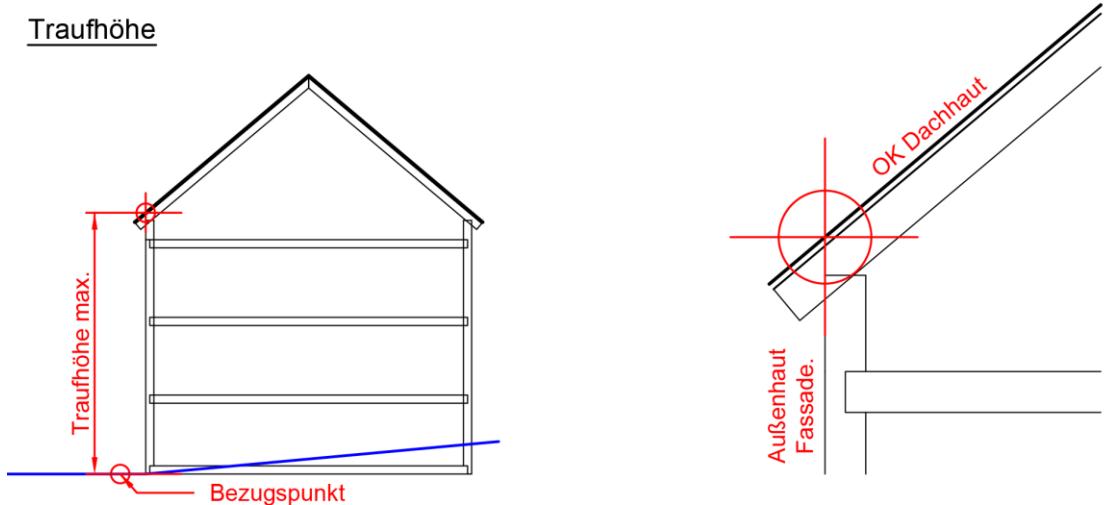
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 1



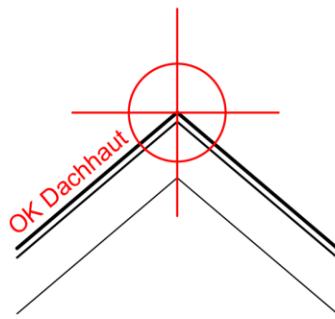
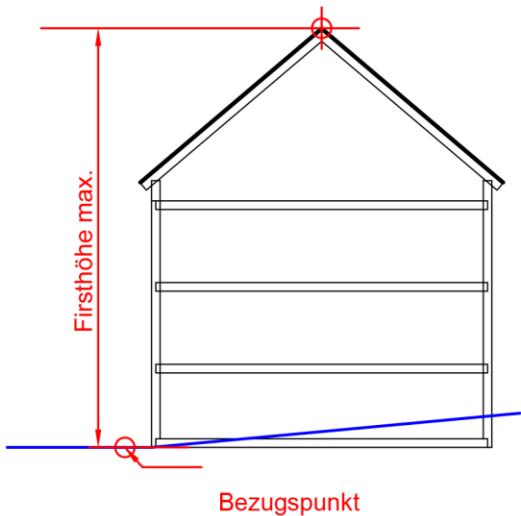
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 2



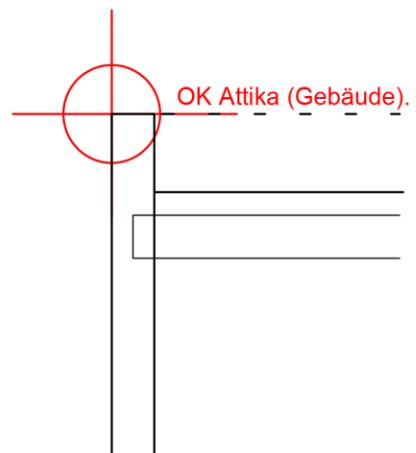
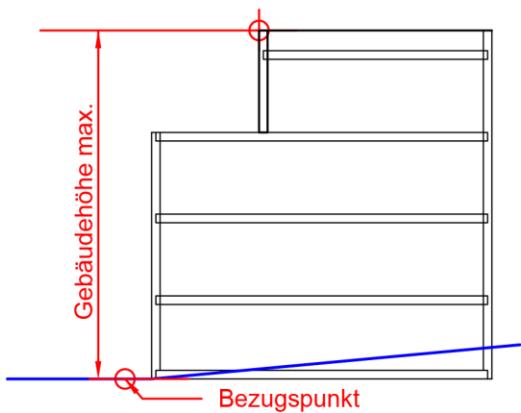
Traufhöhe



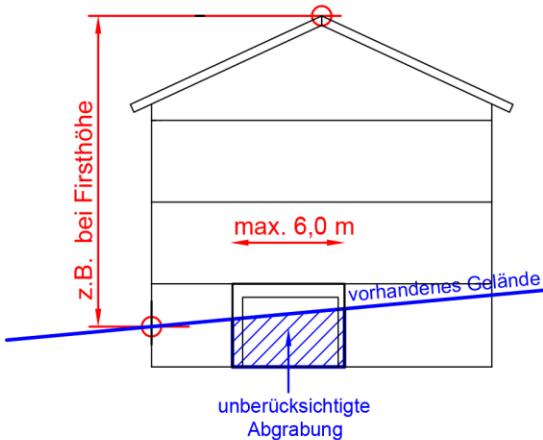
Firsthöhe



Gebäudehöhe



Fallbeispiel Garagenzufahrt



Fallbeispiel Garagenanbau

