



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WR Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
- SO Sonstiges Sondergebiet: Hospiz, § 11 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,25 Grundflächenzahl, hier: 0,25  
II max. Zahl der Vollgeschosse: hier zwei

**BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- O offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

**BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- V Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- F Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- offentliche Grünfläche
- offentliche Grünfläche: Obstwiese
- offentliche Grünfläche: Parkanlage
- offentliche Grünfläche: Park mit waldähnlicher Vegetation
- private Grünfläche

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- L Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

**PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)**

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 8,00m Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vermaßung, Beispiel hier: 8,00 m
- Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

FD Flachdach  
PD Pultdach

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Heilquellenschutzgebiet, Zone II)

Weiterhin liegt das Plangebiet in den Heilquellenschutzgebieten der Zone III, Zone C sowie in der Trinkwasserschutzzone III A

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: .....  
Flur: .....  
Hofheim am Taunus, den .....  
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises

im Auftrag

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 81 BauGB

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Reine Wohngebiete**  
In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Betriebe und Anlagen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

**1.2 Sonstiges Sondergebiet "Hospiz"**  
Im Sonstigen Sondergebiet "Hospiz" sind nur die für den Betrieb eines Hospizes erforderlichen Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

**2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Gemäß § 16 BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximalen Wandhöhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (max.)	Gebäudehöhe (max.)
WR 1	0,25	II	8,10 m	9,20 m
WR 2	0,25	II	8,00 m	7,10 m
SO Hospiz	0,4	II	9,00 m	9,00 m

2.2 Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 6 Abs. 4 HBO. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die festgesetzte Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.

Als festgesetzte Geländeoberfläche wird in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sowie im Sonstigen Sondergebiet "Hospiz" die Fahrbahnoberfläche des Erschließungsringes bestimmt. Zu messen ist jeweils in der Mitte der Frontseite des Grundstücks auf der Straßengrenze des Erschließungsringes.

2.3 Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche gemäß Definition nach Nr. 2.2 als unterem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberem Bezugspunkt.

2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete Bauteile um bis zu max. 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine höhere Überschreitung zugelassen werden.

**3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**4.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich zwischen seitlicher Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze innerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze mit seitlichen Verlängerungen und der Verkehrsfäche zulässig.

4.2 Zufahrtswegen zu Stellplätzen und Garagen sind in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 bis zu einer Breite von max. 6,50 m zulässig.

4.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 haben Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsfächen von 1,50 m einzuhalten.

4.4 In dem Sonstigen Sondergebiet "Hospiz" haben Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten einen Mindestabstand von 1,00 m zu Verkehrsfächen einzuhalten.

**5.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

5.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 1 Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt.

**6.0 ANLAGEN ZUM SAMMELN UND ZUR RETENTION VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sowie im Sonstigen Sondergebiet "Hospiz" anfallendes, nicht belastetes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Dabei müssen die Zisternen für die Gartenbewässerung ein Volumen von 25 Liter/qm projizierter Dachfläche, mindestens aber 3 cbm haben.

**7.0 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

**8.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 202 BauGB)**

**8.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**  
Der Oberboden von bebauenden Grundstücken ist vor Beginn von Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 abzuschleiben und bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe zu lagern. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen. Nicht innerhalb des Plangebietes verwendeter Oberboden ist einer geordneten Verwertung an anderer Stelle zuzuführen.

**9.0 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

9.1 Die im gesamten Plangebiet zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängerige Bäume sind standortnah durch gleichartige Baumarten zu ersetzen.

9.2 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die Anpflanzung nicht standorttypischer Gehölze, insbesondere von Nadelgehölzen, ist unzulässig.

9.3 Die "öffentliche Grünfläche: Obstwiese" ist als Obstwiese zu erhalten bzw. zu entwickeln. Gemäß Planantrag sind fünf hochstammige Apfelbäume anzupflanzen. Am Boden ist die vorhandene Wiesenvvegetation zu erhalten und als Wiese mit ein- bis zweimal jährlicher Mahd zu unterhalten.

9.4 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2, im Sonstigen Sondergebiet "Hospiz" ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein großkröniger Laubbaum anzupflanzen (z.B. Eiche, Linde, Bergahorn). Zur Erhaltung festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden.

9.5 Die Flächen des Mindestabstandes von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten zu Verkehrsfächen im Sinne von Punkt 4.3 und Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen sind als mit Sträuchern beplante Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

**BAUORDNUNGSRECHTL. VORSCHRIFTEN**  
gem. § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

**1.0 ANLAGEN ZUR SOLARNUTZUNG**

Anlagen zur Solarnutzung sind nur auf Dächern und senkrechten Fassadenflächen zulässig, nicht jedoch auf separaten von Gebäuden erstellten Konstruktionen.

**2.0 GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND DÄCHERN**

**2.1 Dachformen**  
Im Plangebiet sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.

**2.2 Dachneigungen**  
Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pultdächern maximal 18°.

**2.3 Dachgauben / Zwerchhäuser**  
Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist unzulässig.

**3.0 GESTALTUNG VON FREILÄCHEN UND STELLPLÄTZEN**

Zur Flächenbefestigung von Terrassen, Stellplätzen und von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien oder Konstruktionen zu verwenden.

**4.0 EINFRIEDRUNGEN**

4.1 Im Plangebiet sind am Erschließungsring und innerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudelfucht und Verkehrsfäche nur Einfriedungen als Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

4.2 Im Plangebiet sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen außerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudelfucht und Verkehrsfäche und an rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur Einfriedungen als Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

**5.0 STÜTZWÄNDE**

5.1 Zur Abstützung des Hanggeländes sind Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, die des natürliche, vorhandene Geländeebenau bis max. 0,40m überragen.

5.2 Die für die Errichtung von Stellplätzen und von Zufahrten zu Garagen notwendigen Stützwände sind bis zu einer Länge von max. 8,00 m ohne Höhenbegrenzung zulässig, die das natürliche, vorhandene Geländeebenau bis max. 0,40m überragen.

**HINWEISE**

**1.0 DENKMALSCHUTZ**  
Vorhaben und Maßnahmen an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

**2.0 HEILQUELLENSCHUTZGEBIET, TRINKWASSERSCHUTZGEBIET**  
Das Plangebiet befindet sich in den Heilquellenschutzgebieten Zone C, Zone III und teilweise im Heilquellenschutzgebiet Zone II (engere Zone) sowie im Trinkwasserschutzgebiet III A von Bad Soden am Taunus. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietenverordnung vom 17.10.1977 (Staatsanzeiger 45/1977 S. 2202) sind zu befolgen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 496)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. S. 548)

**VERFAHREN**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.07.2006.

Bad Soden am Taunus, 15. Juli 2009  
Bürgermeister Norbert Altenkamp

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND ZEITGLEICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.10.2008 in der Zeit vom 20.10.2008 bis 24.11.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2008.

Bad Soden am Taunus, 15. Juli 2009  
Bürgermeister Norbert Altenkamp

**TEILUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat am 08.07.2008 die Teilung des Bebauungsplans in die Teilbereiche Nr. 71 A und Nr. 71 B beschlossen.

Bad Soden am Taunus, 15. Juli 2009  
Bürgermeister Norbert Altenkamp

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Dokuments mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 08.07.2009 übereinstimmt und dass die für seine Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Soden am Taunus, 18.03.2021  
Dr. Frank Blasch  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird rückwirkend zum 15.07.2009 in Kraft gesetzt.  
Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 29.03.2021.

**QUELLE DER GESUNDHEIT**

**BAD SODEN**  
AM TAUNUS

Bebauungsplan Nr. 71A

**"Kleiner Hetzel"**

mit Teiländerung der Bebauungspläne  
Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" und  
Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße und  
Kleiner Hetzel" der Stad Bad Soden am Taunus,  
Stadtteil Bad Soden

Bearbeitung:  
Maßstab: 1:500 (im Original)  
gezeichnet: SBR

Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Erbacher Straße 4  
64283 Darmstadt  
Tel. 06151 - 17860

Datum: 14.05.2009