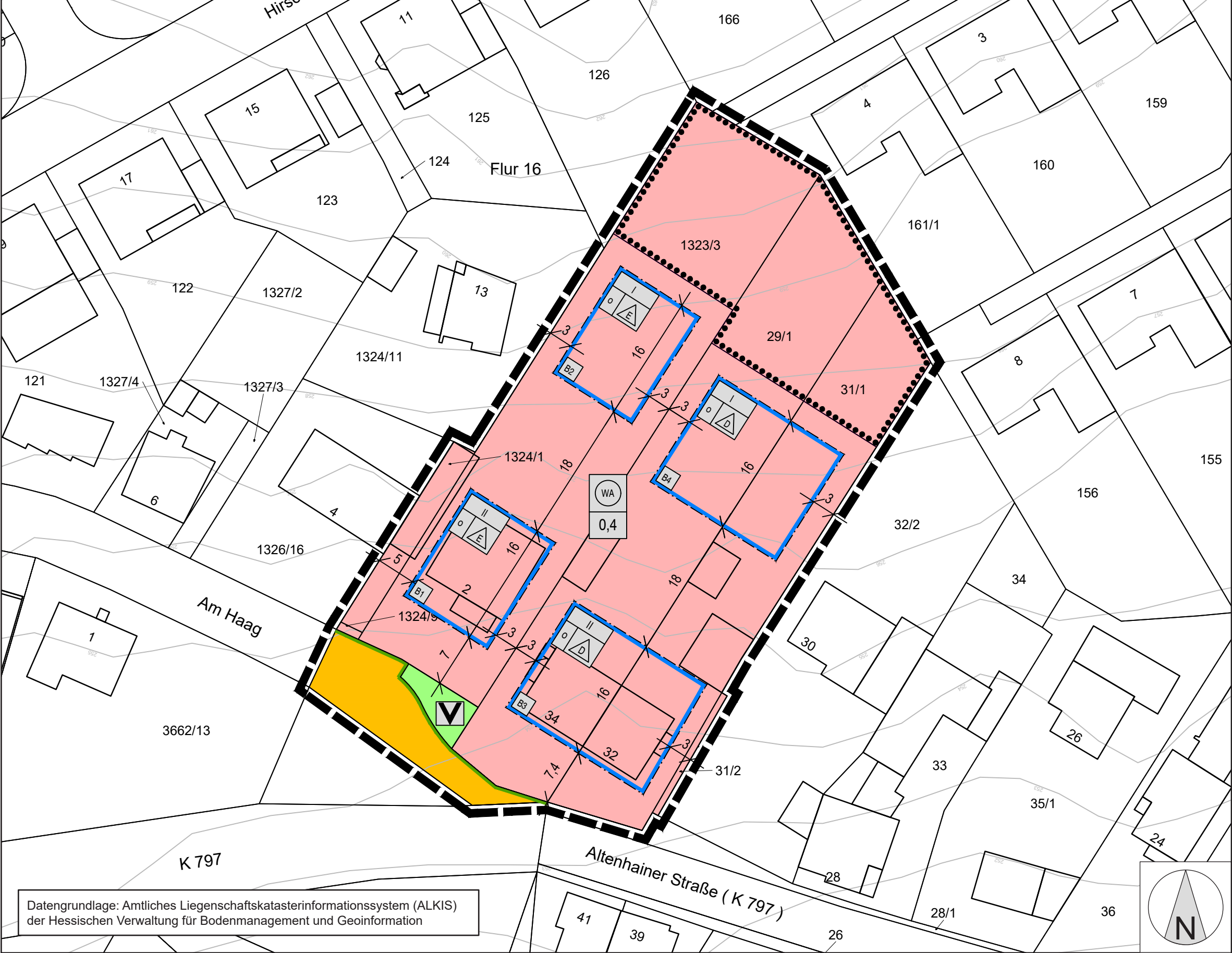




A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
B1	II
B2	I
B3	II
B4	I

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Maximal zulässige Traufhöhe	Maximal zulässige Firsthöhe	Unterer Bezugspunkt
B1	7,0 m	12,0 m	255,5 m ü. NN
B2	5,0 m	9,0 m	258,5 m ü. NN
B3	7,0 m	12,0 m	254,0 m ü. NN
B4	5,0 m	9,0 m	257,0 m ü. NN

Die Traufhöhe bezeichnet dabei den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe stellt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion dar. Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf den jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser wie folgt zulässig:

Überbaubare Grundstücksfläche	Art der Bebauung
B1	Einzelhäuser
B2	Einzelhäuser
B3	Doppelhäuser
B4	Doppelhäuser

4 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
B1	3 WE
B2	2 WE
B3	3 WE
B4	2 WE

Planungen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze

Nutzungsschablonen

- Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)

- Zahl der Vollgeschosse
Bauweise | Bebauungsart

- B1 Baufenster

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen

- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

- Strassenbegleitgrün

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

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

- Höhenlinien der bestehenden Geländeoberfläche in m ü. NN

5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Hier sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. Nebenanlagen sind zulässig.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Planeintrag festgesetzt.

7 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Stellplätze mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

8.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäude technische Anlagen oder Aufzugsüberführungen.

8.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur außerhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

8.4 Vogelschutz

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas).

8.5 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

8.6 Gehölzschutz

Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) während der Bauzeit zu versehen.

8.7 Haselmauskästen

Zur Schaffung weiterer Lebensraumstrukturen für die Art, sind in den nördlichen Gehölzbereichen an geeigneten Stellen insgesamt 4 Haselmauskästen anzubringen. So sind entsprechend den geplanten Eingriffen im nördlichen Bereich des Flurstücks 1323/3 zwei Kästen und im nördlichen Bereich der Flurstücke 29/1 und 31/1 jeweils ein Kasten aufzuhängen. Die Kästen sind im Zuge des Eingriffes in das jeweilige Flurstück (Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen B2 bzw. B4) aufzuhängen.

9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden in der Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Bad Soden am Taunus, Verwaltungsgebäude Neuenhain, Hauptstraße 45, 65812 Bad Soden am Taunus, 2. Stock, während der allgemeinen Dienststunden montags bis donnerstags 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

9.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der in der Planzeichnung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA festgesetzten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwehrbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebiets-eigenen bzw. klimarelevanten Gehölzen vorzunehmen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Dachausbildung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Dachausbildung wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Dachform	Dachneigung
B1	Satteldach	25° - 45°
B2	Satteldach, Pultdach, Flachdach	max. 25°
B3	Satteldach	25° - 45°
B4	Satteldach, Pultdach, Flachdach	max. 25°

2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. 30 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste E1 zu bepflanzen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, sind als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Taunus-Kreises sind zu beachten.

Das Mindestvolumen der Zisternen gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus von mindestens 25 l/m² bzw. mind. 3 m³ bei reiner Gartenbewässerung und mindestens 50 l/m² bzw. mind. 7 m³ bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist jeweils um 50 % zu erhöhen.

Die Zisternen sind (als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung) derart zu konstruieren, sodass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

E Hinweise

1 Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eskkastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Hochstämmige Obstbäume (lokale Sorten)	
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Main-Taunus-Kreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflutbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden WSG-ID 436-035. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

6 Sicherung der Erschließung im Falle einer Grundstücksteilung

Im Falle einer Grundstücksteilung ist sicherzustellen, dass die Erschließung der Grundstücke hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung gewährleistet ist. Diese ist vor einem Verkauf dinglich zu sichern, beispielsweise durch eine Eintragung im Grundbuch oder eine Baulast.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 21.05.2025

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 10.12.2025

Frühzeitige Unterrichtung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) 29.01.2026 - 05.02.2026

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 06.02.2026 - 09.03.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 06.02.2026 - 09.03.2026

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 10.06.2026

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

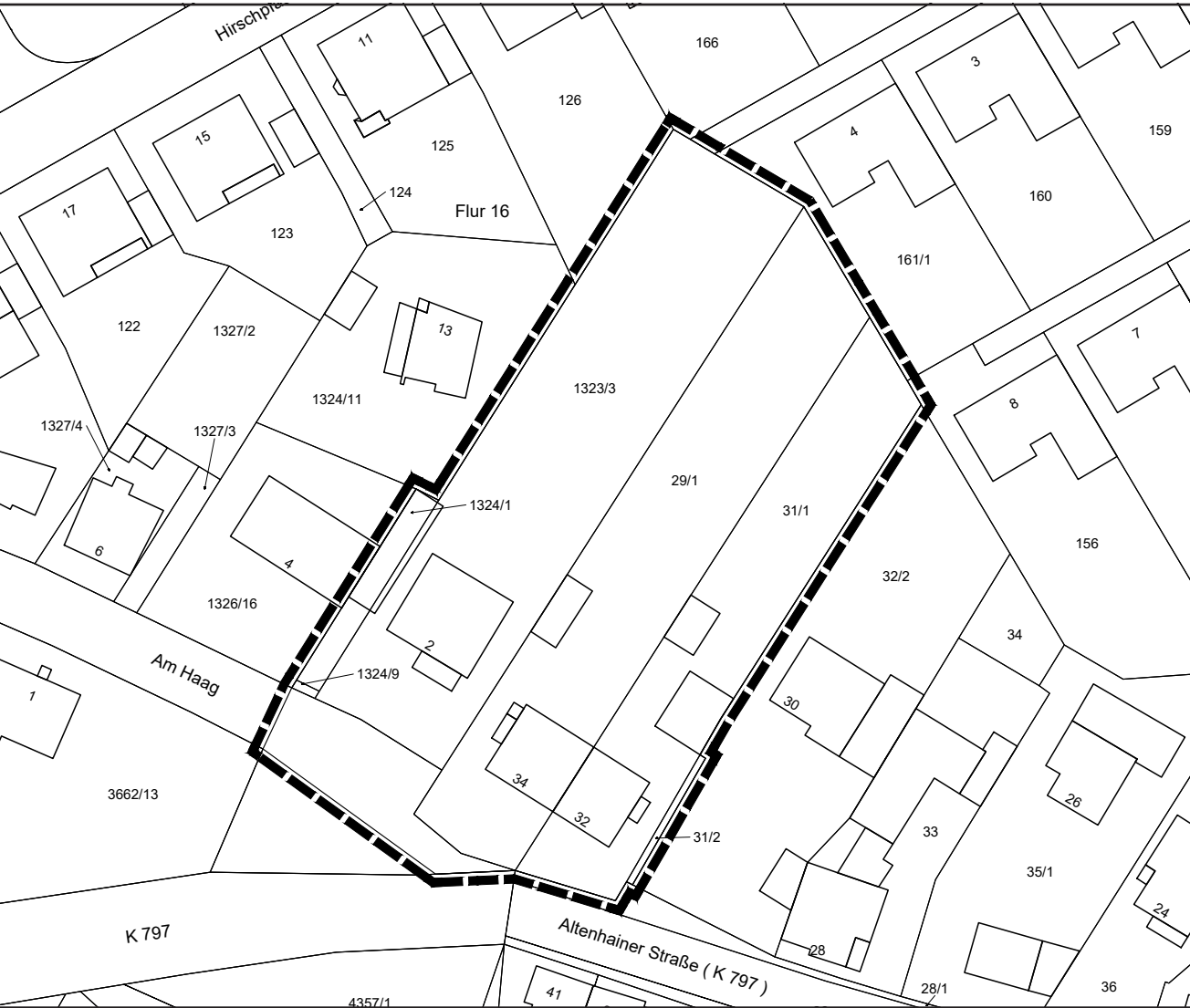
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.06.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



Stadt Bad Soden am Taunus Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“

Bearbeiter: Teschner / Horn
Plannr.: 2515_S Maßstab: 1: 500
Datum: 22.04.2026 Format: DIN A1

Satzung