

Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“



Entwurf, 02.10.2025

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 3A
„Unterhalb der Fuchshohl“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Bad Soden am Taunus
Stand: 02.10.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
2	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
3.1	Allgemeines Wohngebiet WA	8
4	Anzahl der Wohneinheiten	8
4.1	Allgemeines Wohngebiet WA	8
5	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	8
5.1	Allgemeines Wohngebiet WA	8
6	Verkehrsflächen	9
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
7	Grünflächen	9
7.1	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“	9
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8.1	Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke	9
8.2	Dachbegrünung	9
8.3	Vermeidung von Lichtverschmutzung	9
8.4	Vogelschutz	9
8.5	Bauzeitenbeschränkung	9
8.6	Gehölzschutz	10
8.7	Haselmauskästen	10
9	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
9.1	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	10
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1	Dachausbildung	11
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA	11
2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	11
3	Einfriedungen	11
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	12
1	Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser	12
E	Hinweise 13	
1	Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
2	Sicherung von Bodendenkmälern	13

3	Verwertung von Niederschlagswasser	14
4	Heilquellenschutzgebiet.....	14
5	Sicherung der Erschließung im Falle einer Grundstücksteilung	14
F	Begründung	15
1	Anlass und Aufgabenstellung	15
2	Lage und Abgrenzung.....	15
3	Übergeordnete Planungen	16
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	16
3.2	Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030.....	17
3.3	Einwohnerzielzahl	20
3.4	Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus	20
4	Verfahrensablauf	21
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	22
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	22
7	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	25
7.1	Verkehrliche Situation	25
7.2	Städtebauliche Situation	26
8	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
8.1	Art der baulichen Nutzung	30
8.2	Maß der baulichen Nutzung	30
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	31
8.4	Anzahl der Wohneinheiten	32
8.5	Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen.....	32
8.6	Verkehrsflächen.....	33
8.7	Grünflächen	33
8.8	Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
8.8.1	Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke.....	33
8.8.2	Dachbegrünung.....	33
8.8.3	Vermeidung von Lichtverschmutzung.....	33
8.8.4	Vogelschutz.....	34
8.8.5	Bauzeitenbeschränkung	34
8.8.6	Gehölzschutz	35
8.8.7	Haselmauskästen.....	35
8.9	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
8.9.1	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	35
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
9.1	Dachausbildung	35
9.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	36
9.3	Einfriedungen	36
10	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	36
10.1	Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser.....	36
11	Artenschutzrechtliche Belange	37
12	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	38
12.1	Boden	39
12.2	Fauna & Flora	39
12.2.1	Bestandsbewertung	45

12.2.2	Eingriffsbeschreibung/-bewertung	45
12.3	Wasser	47
12.4	Klima	47
12.5	Schutzgebiete	47
13	Ver- und Entsorgung	48
13.1	Trink- und Löschwasserversorgung	48
13.2	Abwasserentsorgung	49
13.3	Regenwassermanagement	49
G	Verzeichnisse	50
1	Abbildungsverzeichnis	50
2	Tabellenverzeichnis	51
3	Quellenverzeichnis	51

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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

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 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

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 Planinhalts (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 14. Mai 2025 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. 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

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 Aufzugsüberfahrten.

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 unterhalb 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), freistrahkende 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 unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen 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, Pulldach, Flachdach	max. 25°
B3	Satteldach	25° - 45°
B4	Satteldach, Pulldach, 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	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Hochstämmige Obstbäume (lokale Sorten)	
Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula excelsior</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

3 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.

4 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.

5 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.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ wird die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Altenhainer Straße 32, 34 sowie Am Haag 2 geschaffen. Der betreffende Bereich war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1987 von der Genehmigung ausgenommen worden, da die seinerzeit vorgesehene Anordnung der Baufelder aus städtebaulicher Sicht als nicht hinreichend verträglich beurteilt wurde.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungs- und Stadtentwicklung sowie dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, wird die städtebauliche Entwicklung des bislang unbeplanten Bereichs erneut aufgegriffen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Die planungsrechtliche Steuerung ist erforderlich, um eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen und zugleich städtebauliche, funktionale und gestalterische Anforderungen zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ besitzt eine Größe von 3.739 m² (0,37 ha) und liegt im Stadtteil Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus (siehe Abbildung 1). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 29/1, 31/1 und 31/2 in der Flur 15, die Flurstücke 1323/3, 1324/1 und 1324/9 in der Flur 16 sowie das Flurstück 4357/6 (tw.) in der Flur 37 der Gemarkung Neuenhain.

Das Plangebiet liegt nördlich der Altenhainer Straße (K 797) und der Straße Am Haag und umfasst die Grundstücke Altenhainer Straße 32 und 34 sowie Am Haag 2 sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen der beiden genannten Straßen und bestehendes Straßenbegleitgrün.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/RheinMain, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Soden am Taunus als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z.T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot auf. Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger

Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 2). Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet ebenfalls an Wohnbauflächen, Bestand an. Südlich des Plangebietes weist der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 eine gemischte Baufläche, Bestand aus. Weiter südlich befindet sich zudem ein Vorranggebiet für Regionalen Grünzug überlagert mit einer ökologisch bedeutsamen Flächennutzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Südlich am Plangebiet vorbeilaufend befindet sich des Weiteren eine überörtliche Fahrradroute, Bestand.

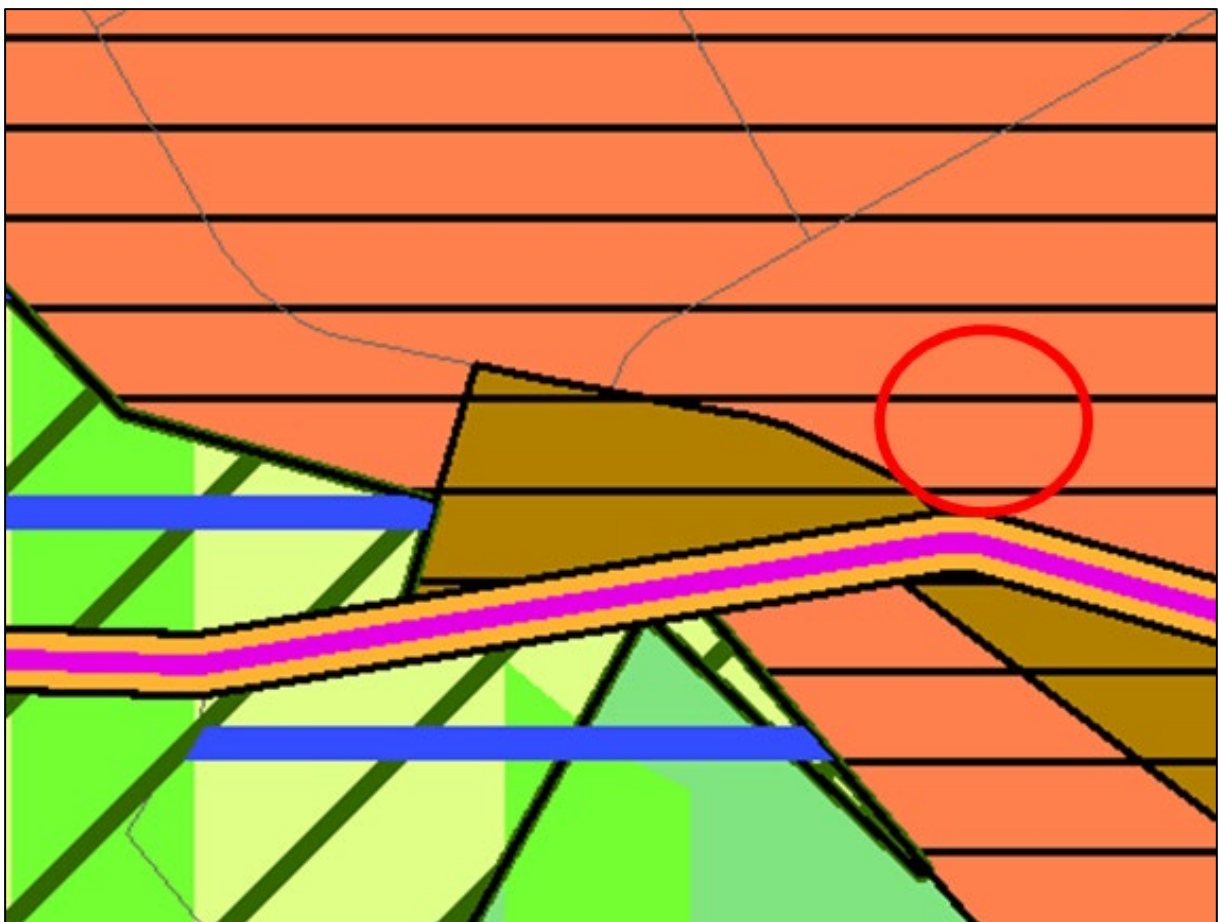


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030

Das Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030 dient der Stadt als Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird eine Vielzahl von Schlüsselprojekten und Maßnahmen vorgeschlagen. Die Schwerpunkte der Aufgaben zur Stadtentwicklung werden durch drei Leitziele definiert. Aus den Leitzielen lassen sich verschiedene Handlungsfelder ableiten, aus denen sich wiederum konkrete Schlüsselprojekte bilden:

1. „Bewahren und Entwickeln des Landschaftsraums“

„Eine Besonderheit Bad Sodens basiert auf der naturräumlichen Lage. Deshalb ist das „Bewahren und Entwickeln des Landschaftsraums“ eine wesentliche Maßnahme, um die Einbettung der Stadt in die ausgeprägte Streuobstlandschaft und Waldstruktur für kommende Generationen zu erhalten. Die Landschaftserfahrung ist für viele Bewohner ein Ausgleich zum intensiven Berufsleben und wird in der Freizeit zunehmend wichtiger, abseits von Stress und Hektik.“^a

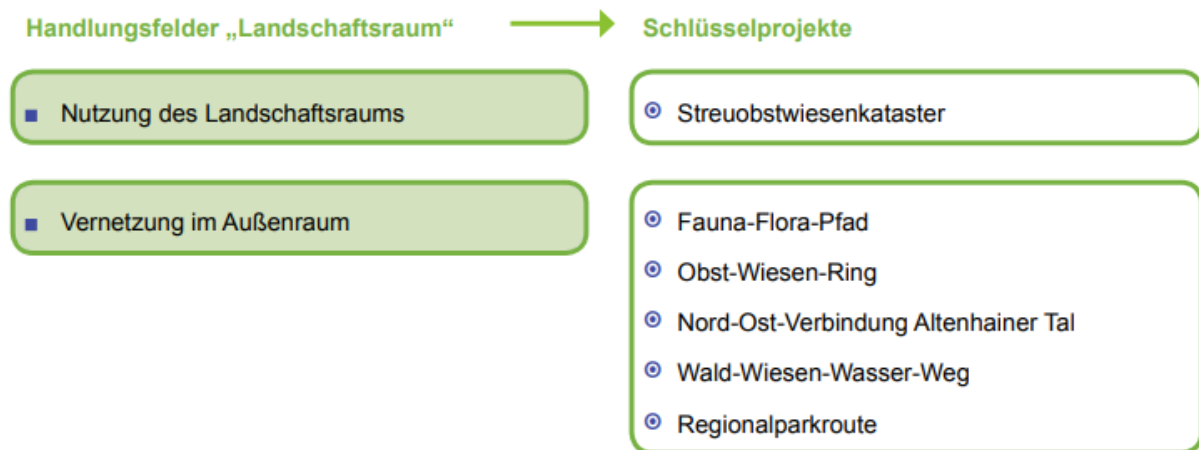


Abbildung 3: Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^b

2. „Nachhaltige Mobilität“

„Einen stadtverträglichen Verkehr und qualitativ hochwertige Stadträume miteinander in Einklang zu bringen ist Anspruch des Leitziels „Nachhaltige Mobilität“. Gegenseitige Rücksichtnahme fördert die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Die Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität sowie die Verminderung der Verkehrsemissionen wie Lärm, Feinstaub und CO² trägt zu einer familienfreundlichen und lebenswerten Stadt bei.“^c



Abbildung 4: Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^d

3. „Lebenswerter Stadtraum“

„Bad Soden am Taunus wird von seinen Bewohnern aufgrund der guten Lebensqualität geschätzt. Die Zufriedenheit der Bürger mit ihrem Lebensumfeld ist eine essentielle Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung. Ziel ist es daher, einen „Lebenswerten Stadtraum“ für Bad Soden am Taunus zu erhalten bzw. zu schaffen, die Stadt in einem verträglichen Maßstab weiterzuentwickeln und die ortstypischen Besonderheiten und den Kurcharakter zu bewahren. Im Mittelpunkt stehen dabei die Themen Gesundheitsstandort, Lebendiger Wohnstandort, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Freizeit- und Kulturangebote sowie die Erlebbarkeit eines intergenerativen Lebensraums.“^e

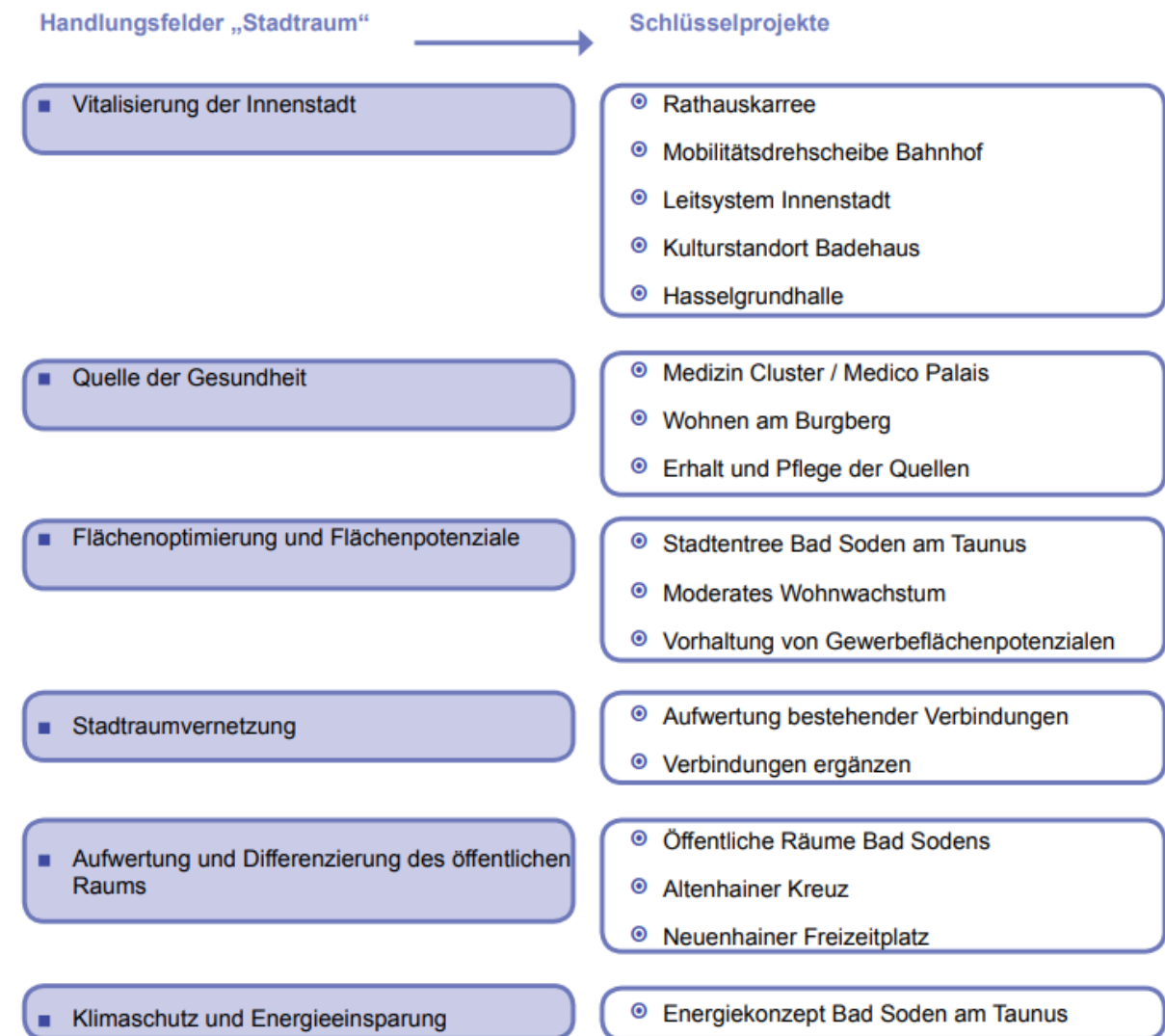


Abbildung 5: Handlungsfeld „Stadttraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^f

3.3 Einwohnerzielzahl

Einhergehend mit dem demographischen Wandel steigt der Wohnflächenbedarf pro Kopf, was sich direkt auf die Wohnraumnachfrage auswirkt. Nach dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der demographischen Prozesse die Wohnfläche weiter um etwa 0,25 m² pro Person und Jahr steigt. Um einer unbegrenzten Siedlungsausweitung entgegenzuwirken, hat die Stadt eine verbindliche Einwohnerzielzahl definiert. Künftige städtebauliche Entwicklungen sollen daher vorrangig durch behutsame Nachverdichtung und maßvolle Innenentwicklung erfolgen, um dem steigenden Pro-Kopf-Flächenbedarf Rechnung zu tragen, ohne die Gesamtbevölkerung unbegrenzt wachsen zu lassen.

3.4 Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus

Das 2021 verabschiedete Mobilitätskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus baut auf dem Stadtentwicklungskonzept 2030 auf und beinhaltet 13 Handlungsfelder mit insgesamt 37 Maßnahmenbündeln. Spezielle Herausforderungen der Stadt bilden unter anderem die Königsteiner Straße, der ruhende Kfz-Verkehr insbesondere in der Innenstadt, die Qualität des öffentlichen Nahverkehrs, der Ausbau der Radinfrastruktur sowie die Fußwegeverbindungen.

Darüber hinaus werden im Mobilitätskonzept auch Themen wie Sharing-Systeme und Mobilitätsmanagement behandelt.

Im Mobilitätskonzept werden fünf übergeordnete Ziele definiert, an deren Leitlinien sich das Verkehrssystem und die Mobilität in Bad Soden am Taunus entwickeln soll:

1. Verkehrsteilnehmende werden gleichbedeutend behandelt
2. Verkehrssystem ist ohne Barrieren
3. Verkehrssysteme sind direkt, attraktiv und verkehrssicher vernetzt
4. Neue Technologien werden genutzt und veränderte Verhaltensweisen unterstützt
5. Mobilitätssystem wird als Gemeinschaftsaufgabe weiterentwickelt

Auf diesen Zielen und den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme für das Konzept wurden in einem integrierten Ansatz 13 Handlungsfelder definiert, die die Handlungsschwerpunkte in Bad Soden am Taunus verdeutlichen (siehe Abbildung 6).⁹



Abbildung 6: Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus^h

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der

Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 3.509 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ wurde am 21.05.2025 gefasst.

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor, da im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung solche Gebiete nicht vorhanden sind. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um ein Fauna-Flora-Habitat (5816-306 „Wiese im Süßen Gründchen bei Neuenhain“), welches sich etwa 700 m nördlich des Plangebietes befindet. Ein weiteres umliegendes Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“, welches sich 500 m südlich des Plangebietes befindet. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Änderung des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung als auch die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für einen Teilbereich des Plangebietes stellt der Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ die planungsrechtliche Grundlage dar, der im Jahr 1986 als Satzung beschlossen wurde. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Altenhainer Straße 32 und 34 sowie Am Haag 2 wurden damals von der Genehmigung ausgenommen. Hierbei handelt es sich daher um unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ setzt als Art der baulichen Nutzung im Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 sowie einer Zahl der Vollgeschosse von zwei definiert. Für den rückwertigen Teilbereich, der nicht genehmigt wurde, waren eine GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine Zahl der Vollgeschosse von eins vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor. Für das westliche Grundstück innerhalb des Plangebietes werden sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich Einzelhäuser festgesetzt. Für die beiden östlichen Grundstücke werden dagegen sowohl in den vorderen als auch in den hinteren Grundstücksbereichen Doppelhäuser festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes des Weiteren eine Dachneigung von 25 – 45 Grad im vorderen Grundstücksbereich und eine maximale Dachneigung von 25 Grad im hinteren, nicht genehmigten Teil des Plangebietes fest.

Als der Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“ seine Rechtskraft erlangen sollte, genehmigte der damalige Regierungspräsident in Darmstadt den Bebauungsplan nur mit der

Herausnahme einiger Flurstücke in zweiter Reihe. Bei diesen Flurstücken handelt es sich um den rückwärtigen Grundstücksbereich des nun neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“. Begründet wurde die räumliche Einschränkung der Genehmigung damit, dass die geringe Distanz zwischen der Bebauung in erster und in zweiter Reihe keine gesunden Wohnverhältnisse wahren und die Bevölkerung nachhaltig beeinträchtigt werden würde, da Freiflächen verloren gingen. Inzwischen haben sich die Anforderungen an nachhaltige Stadtplanung verändert und es werden erneut Möglichkeiten einer Nachverdichtung geprüft, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Eine rückwärtige Bebauung an dieser Stelle ist grundsätzlich als städtebaulich verträglich zu bewerten. Hierfür soll daher mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

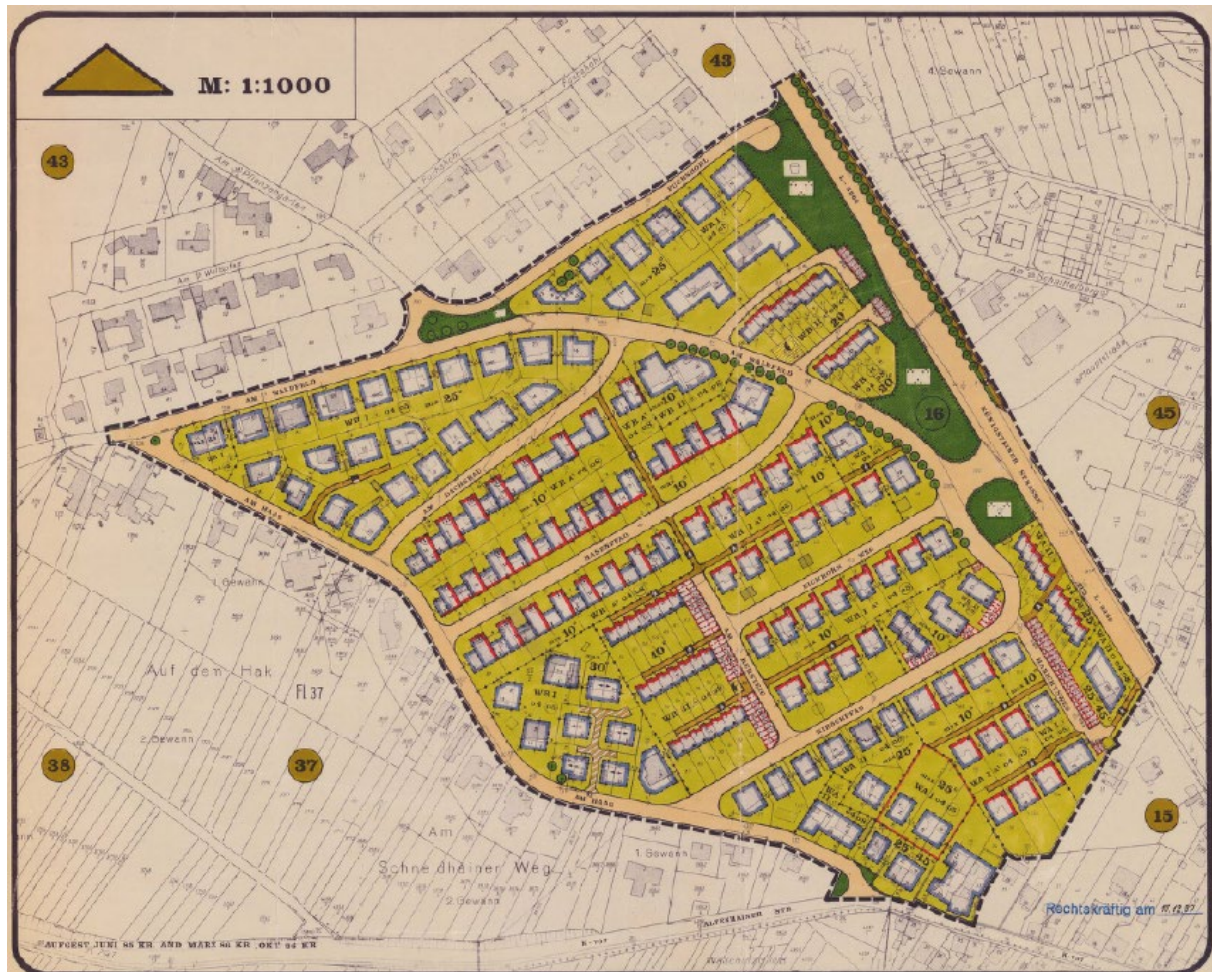


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“

Südwestlich des Plangebietes ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Westlich der Straße am Haag“ rechtskräftig, welcher am 26.09.2014 als Satzung beschlossen wurde. Der Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet und am östlichen Rand des Geltungsbereichs ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35, einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,8 im Mischgebiet und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von eins und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m im Allgemeinen Wohngebiet sowie zwei Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von baulichen Anlagen von 10,0 m im Mischgebiet definiert.

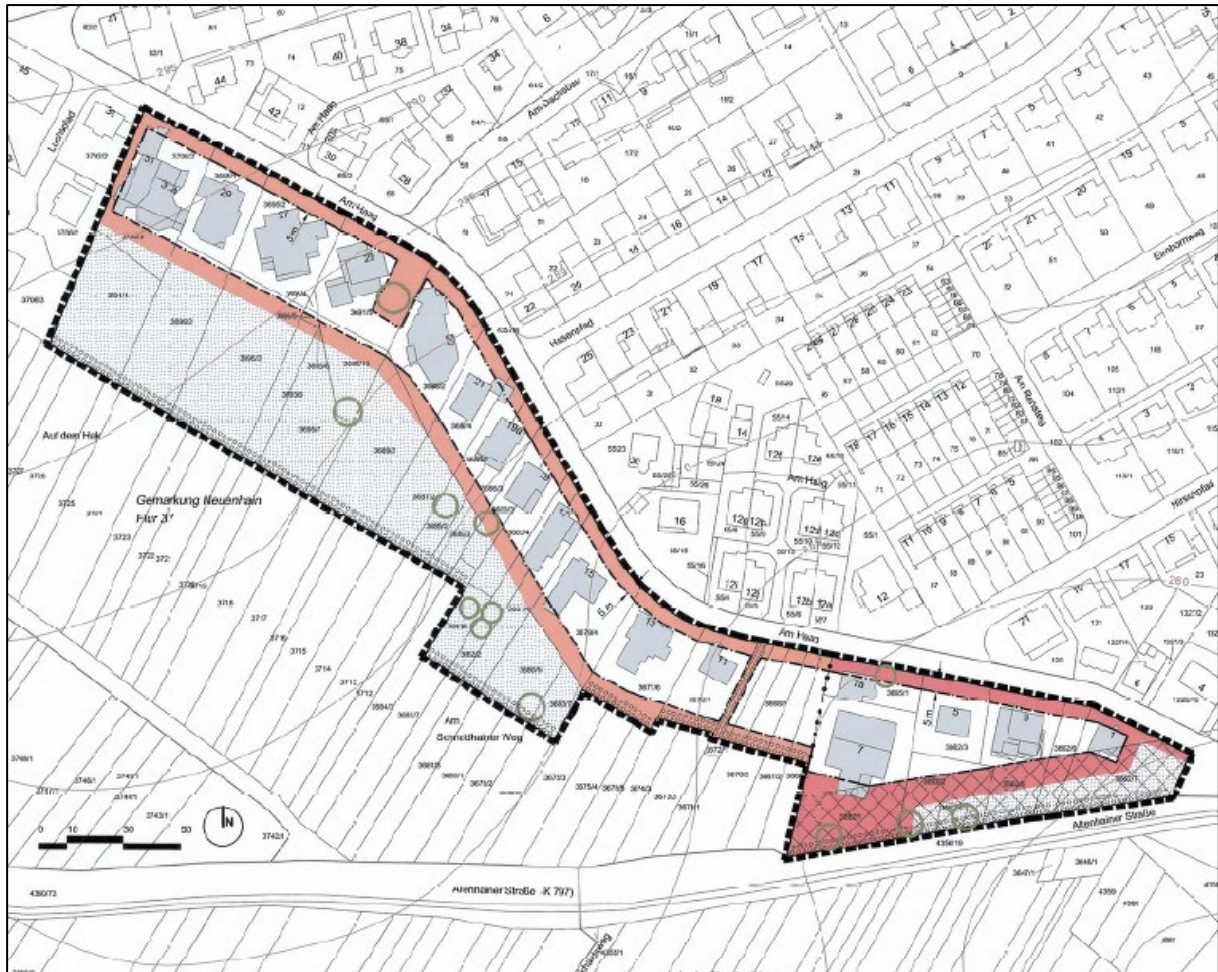


Abbildung 9: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Westlich der Straße am Haag“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße Am Haag und die Altenhainer Straße (K 797) an, welche in Richtung Westen in den Bad Sodener Stadtteil Altenhain und in Richtung Osten zur Königsteiner Straße führt (siehe Abbildung 10 und Abbildung 11). Die Königsteiner Straße ist die Hauptdurchgangsstraße von Bad Soden am Taunus und führt etwa 1,8 Km nördlich des Plangebietes zu den Bundesstraßen B 519 und B 8. Beide Bundesstraßen binden Bad Soden am Taunus an das weitere Umland an. Etwa 6 Km südlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn A 66, die in Osten Richtung Frankfurt und in Westen Richtung Wiesbaden führt.

Etwa 200 m südöstlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle Bad Soden (Taunus) – Neuenhain Altenhainer Straße, die von den Buslinien 803 (Sulzbach (Taunus) MTZ/Busbahnhof – Königstein (Taunus) Stadtmitte), 806 (Bad Soden (Taunus) Paulinenschlößchen – Kelkheim (Taunus) – Münster Eichendorff-Schule) und 811 (Schwalbach (Taunus) Friedrich-Ebert-Schule – Bad Soden (Taunus) – Altenhain Kirche) angefahren wird. In einer Entfernung von ca. 2,3 Km südöstlich des Plangebietes liegt der S-Bahnhof Bad Soden am Taunus, welcher von der S-Bahnlinie S3 (Bad Soden am Taunus – Darmstadt Hbf) angefahren wird.

Das östliche Grundstück des Plangebietes wird über die Altenhainer Straße erschlossen (siehe Abbildung 10). Die Straße verfügt beidseitig über schmal ausgebaute Fußgängerwege. Hier verläuft zudem die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

dargestellte überörtliche Fahrradroute. Das westliche Grundstück des Plangebiets wird über die Straße Am Haag erschlossen, welche ebenfalls beidseitig über zwei sehr schmal ausgebaute Fußgängerwege verfügt (siehe Abbildung 11).

Im Vorgartenbereich des Bestandsgebäudes Am Haag 2 befinden sich mehrere Stellplätze sowie die Zufahrt zu einer westlich des Gebäudes liegenden Garage (siehe Abbildung 13). Vor dem Doppelhaus der Altenhaier Straße 32/34 befinden sich ebenfalls mehrere Stellplätze sowie je eine Garage rechts und links des Gebäudes (siehe Abbildung 14).



Abbildung 10: Südlich verlaufende Altenhaier Straße *Quelle: Planergruppe ROB*



Abbildung 11: Übergang Altenhaier Straße – Am Haag (links), Straße „Am Haag“ (rechts)
Quelle: Planergruppe ROB

7.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus. Das Gebiet ist in ein gewachsenes Wohnquartier eingebunden und wird im unmittelbaren Umfeld durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Die umliegenden Gebäude verfügen über Satteldächer und Flachdächer, deren Dachgeschosse meist zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Die Grundstücke sind überwiegend mit privaten Gärten ausgestattet, ergänzt durch bauliche Nebenanlagen (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12: Das Plangebiet umgebende Wohnbebauung *Quelle: Planergruppe ROB*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Satteldach in den vorderen Grundstücksbereichen. Bei dem östlichen Gebäude (Altenhainer Straße 32/34) handelt es sich um ein Doppelhaus, das westliche Gebäude ist ein Einzelhaus (Am Haag 2) (siehe Abbildung 13 und Abbildung 14). Die Gebäude weisen zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen auf. Jedes Gebäude verfügt über jeweils drei Wohneinheiten. In den rückwärtigen Gartenflächen befinden sich teilweise Nebenanlagen zur Gartennutzung und Tierhaltung (siehe Abbildung 15).

Gewerbliche Einrichtungen sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Innerhalb eines Radius von ca. 500 m befinden sich zwei Kindertagesstätten. Die nächsten Schulen sind in einer Entfernung von etwa 1 Km erreichbar.

In südlicher Richtung schließt unmittelbar an das Wohngebiet eine offene Landschaft mit Wiesen- und Ackerflächen an (siehe Abbildung 16).



Abbildung 13: Vorder- und Rückansicht des Wohngebäudes Am Haag 2 *Quelle: Planergruppe ROB*



Abbildung 14: Doppelhaus Altenhainer Straße 32/34 *Quelle: Planergruppe ROB*



Abbildung 15: **Gartenbereich Altenhainer Straße 34 (links) und Am Haag 2 (rechts)**
Quelle: Planergruppe ROB



Abbildung 16: **Wiesen- und Ackerflächen südlich des Plangebiets** *Quelle: Planergruppe ROB*

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Den aktuellen sowie zukünftigen Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen daher grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen Lärmentwicklung nicht dem bestehenden und zukünftig gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche bauliche Dichte, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung in der zweiten Baureihe, innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesteuert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung abschließend bestimmt.

Die zulässige GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dadurch wird die verträgliche bauliche Dichte des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung in der zweiten Baureihe, zielgerichtet gesteuert. Die Neubebauung in zweiter Reihe soll sich in die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich integrieren und diese nicht dominieren. Sollte eine Grundstücksteilung im Rahmen der Realisierung der Nachverdichtung in der zweiten Baureihe erfolgen, ist die Einhaltung GRZ von 0,4 für jedes Grundstück separat nachzuweisen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

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

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude werden neben der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zudem die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen 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.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B3 in der ersten Baureihe orientieren sich an der Bestandsbebauung. Bei den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen findet ein möglicher weiterer Dachgeschossausbau mit Errichtung eines Dremfels Berücksichtigung. Die Möglichkeit eines weiteren Dachgeschossausbaus entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wird im Hinblick auf die bestehende stadträumliche Situation als verträglich beurteilt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4, die den planungsrechtlichen Rahmen für eine Bebauung / Nachverdichtung in zweiter Reihe schaffen, wird bewusst eine eingeschossige Bebauung mit einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt, um eine behutsame Nachverdichtung zu gewährleisten, die sich zurücknimmt und die bestehende stadträumliche Situation nicht dominiert. Dies ist auch im Hinblick auf die bestehende Topographie innerhalb des Plangebietes wichtig. Vom südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes bis zum nördlichen Rand steigt das Gelände um rund 5,00 bis 6,00 m an. Die festgesetzten First- und Traufhöhen berücksichtigen die Errichtung von einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss sowie die Errichtung eines Kellergeschosses, das aufgrund der beschriebenen Topographie im Süden der überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4 aus dem Gelände herausragen kann. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die festgesetzte Firsthöhe dem oberen Abschluss der Attika.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes soll der Charakter der bestehenden Bebauungsstrukturen der umliegenden Wohnbebauung aufgenommen und im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung weiterentwickelt werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet	3.509 m ²	93,9 %	0,4	1-2
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“	42 m ²	1,1 %		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	188 m ²	5,0 %	-	-
Gesamt	3.739 m²	100 %		

Tabelle 1: Flächenbilanz

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und damit eindeutig definiert. Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen findet sowohl die Bestandsbebauung als auch eine behutsame Nachverdichtung in der zweiten Baureihe Berücksichtigung. Wichtig ist dabei, dass sich die zweite Baureihe in die Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung einfügt. Zudem besteht eine wichtige Zielsetzung in der Erhaltung der

nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung darstellen. Der Abstand zwischen der ersten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B1 und B3) sowie der zweiten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B2 und B4) wurde so gewählt, dass auch eine Grundstücksteilung zwischen der ersten und der zweiten Baureihe sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze räumlich zugeordnet zu dem jeweiligen Wohngebäude möglich sind. Zudem wurde auf die Ermöglichung eines sozialadäquaten Abstandes zwischen der ersten und der zweiten Baureihe geachtet, bei dem die Gewährleistung einer ausreichenden Privatsphäre der jeweiligen Bewohner eine wichtige Rolle spielt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der aktuellen Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Weiterhin wird die Bebauungsart unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung in der ersten Baureihe und einer möglichen Nachverdichtung in der zweiten Baureihe wie folgt festgesetzt:

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

8.4 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche städtebauliche Dichte des Plangebietes zu gewährleisten, erfolgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf drei pro Wohngebäude in der ersten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B1 und B3) und auf zwei pro Wohngebäude in der zweiten Baureihe (überbaubare Grundstücksflächen B2 und B4). Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf drei pro Wohngebäude im Bereich der ersten Baureihe entspricht dabei dem genehmigten Bestand. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude im Bereich der zweiten Baureihe berücksichtigt die Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung in Zusammenhang mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Die übergeordnete Zielsetzung besteht auch hier in der Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des Charakters des bestehenden Wohngebietes mit einer kleinteiligen Bebauung.

8.5 Stellplätze, Carport, Garagen und Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen 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 wie z.B. Gartenhütten sind zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der bereits genannten Zielsetzung Rechnung getragen, die nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen zu erhalten, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung darstellen. Zugleich wird jedoch die flexible Unterbringung der Stellplätze auf den Baugrundstücken ermöglicht, was eine wichtige Rolle im Hinblick auf den Stellplatznachweis für die zukünftige zweite Baureihe spielt.

8.6 Verkehrsflächen

Die Straße „Am Haag“ wird entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Planeintrag festgesetzt.

8.7 Grünflächen

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ gemäß Planeintrag festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

8.8 Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel Verdunstungsfläche wie möglich zu schaffen, sollen alle Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt.

8.8.2 Dachbegrünung

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers und zur Verbesserung des Bioklimas sollen Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zu mindestens 70 % extensiv begrünt werden. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahren. Hierdurch kann der Eingriff in den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Häufig wird argumentiert, dass eine Dachbegrünung erhebliche Mehrkosten im Hinblick auf den zusätzlichen konstruktiven Aufwand wegen der deutlich höheren Dachlasten verursacht und das deswegen kostengünstige Leichtdachkonstruktionen nicht mehr möglich seien. Tatsächlich haben die Hersteller von Dachbegrünungssubstraten seit geraumer Zeit hierauf reagiert und sogenannte Leichtsubstrate entwickelt, die als dränfähiges Vegetationssubstrat für extensive Dachbegrünungen bei sehr geringen Lastreserven (Leichtdachkonstruktionen) eingebaut werden können. Diese Substrate sind sehr leicht bei gleichzeitig hoher Wasserspeicherung und ermöglichen Dachbegrünungen auch, ohne dass die Kosten für die Dachkonstruktion übermäßig in die Höhe gehen.

8.8.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes.

Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder

2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenschutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachtaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird.

Gemäß § 35 Absatz 7 HeNatG können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert u.a. auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.).

8.8.4 Vogelschutz

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Eine besonders hohe Vogelanfluggefahr durch Zugvögel besteht an Gebäuden mit spiegelnden oder durchscheinenden Fassaden. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Fachliche Standards hierzu hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten im Jahr 2021 beschlossen (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) und die Umweltministerkonferenz hat diese Standards zur Kenntnis genommen. Glasfassaden, Unterstände an Haltestellen oder Gewächshausbauten bleiben möglich, wenn Glasoberflächen entsprechend strukturiert oder behandelt werden (z. B. Mattierung durch Anstrich oder Folien, Unterteilung von zusammenhängenden Glasflächen).

Für bestehende bauliche Anlagen gibt es nachträgliche Gestaltungsmöglichkeiten, die Vogelschlag möglichst vermeiden, aber dennoch den notwendigen Lichteinfall ermöglichen. Die Nachrüstung kommt insbesondere bei solchen Vorhaben in Betracht, die sehr große bauartbedingte vollständig transparente oder spiegelnde Glasoberflächen aufweisen. Eine einfache Möglichkeit einer wirksamen Maßnahme sind Streifen- oder Punktmuster, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. An Wohngebäuden oder Bürofenstern können auch Jalousien auf der Außenseite oder andere Elemente (z. B. auch aus Holz), die primär einen Sonnen- und Sichtschutz bieten, angebracht werden.

8.8.5 Bauzeitenbeschränkung

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind alle notwendigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit – also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden und sind mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

8.8.6 Gehölzschutz

Zur Vermeidung von Schäden an erhaltenswerte Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, sind geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) während der Bauzeit zu vorzusehen.

8.8.7 Haselmauskästen

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist im Bereich der vorhandenen Gehölze potenziell möglich. Um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Haselmäusen zu vermeiden, 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.

8.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.9.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Eingriffsminimierung in das örtliche Kleinklima wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen ist. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen ist innerhalb der festgesetzten Fläche nicht zulässig. Durch die getroffene Festsetzung wird der bereits genannten Zielsetzung Rechnung getragen, die nördlichen Gartenflächen mit bestehenden Baum- und Strauchstrukturen zu erhalten, die zugleich einen räumlichen Abstand zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung darstellen.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Dachausbildung

Die zulässige Dachausbildung wird wie folgt festgesetzt:

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

Die Festsetzungen zur Dachausbildung für die überbaubaren Grundstücksflächen B1 und B3 orientieren sich an der Bestandsbebauung und dienen dem Erhalt des Stadtbildes im Bereich der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ausgerichteten ersten Baureihe. Für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B4 werden Satteldächer, Pulldächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 25 Grad festgesetzt. Für die zweite Baureihe werden dementsprechend neben dem Satteldach auch das Pulldach und das Flachdach als

Dachformen zugelassen. Insbesondere das Flachdach ist im Bereich der nördlich und nord-östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung als stadtbildprägende Dachform bereits vorhanden. Das Pultdach und das Flachdach als Dachform entsprechen einer zeitgemäßen Bauform, die zugleich im Bereich der zweiten Baureihe als städtebaulich verträglich zu bewerten ist. Bei einer Dachneigung von maximal 10 Grad ist zudem eine Dachbegrünung möglich, was den Regenwasserabfluss innerhalb des Plangebietes reduziert und einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Bioklimas leistet.

9.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Dabei sind 50 % der Grünflächen mit Sträuchern der Vorschlagsliste E1 zu bepflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckten 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.

9.3 Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Grundstückseinfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert 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.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

10.1 Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln ist, 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 richtet sich nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Zisternen sind als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung dabei derart zu konstruieren, dass 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.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung ist die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

11 Artenschutzrechtliche Belange

Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen. Hierzu wurde der Planbereich Anfang Juli 2025 einer Sicht- wie auch Verhörkontrolle unterzogen.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Gruppe der Vögel und Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus) ist potenziell möglich.

Die vorhandenen Gehölze, wie auch die vorhandenen Gebäude im Eingriffsbereich weisen keine Höhlen- oder aber geeignete Spaltenquartiere auf. Ein Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen ist daher an dieser Stelle auszuschließen. Da ein Vorkommen von Fledermausarten grundsätzlich in den angrenzenden Siedlungsbereichen möglich ist, sind dennoch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Ein Brutvorkommen von Vögeln mit Nestern ohne Folgenutzung (jährlich neu gebaute Nester) ist in den Gehölzbereichen des Eingriffsbereiches möglich. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind zu ergreifen. Die Begehung im Juli 2025 ergab keinen Nachweis aktueller Brutaktivitäten im Bereich der vorhandenen Gehölze und Gebäude im Eingriffsbereich.

Ein Vorkommen von Haselmäusen ist im Bereich der vorhandenen Gehölze potenziell möglich, wobei die vorhandenen Zier- und Nadelgehölze keine Habitatsignung aufweisen. Um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Haselmäusen zu vermeiden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Folgende Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen, um den grundsätzlichen Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen.

Maßnahme		Betroffene Tiergruppe
Bauzeitenregelung	Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte aus zwingenden Gründen dies nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf (Brut-)besatz hin zu überprüfen.	Vögel Fledermäuse
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 der Parzelle 1323/3 zwei Kästen und auf den Parzelle 29/1 und 31/1 jeweils ein Kasten aufzuhängen. Die Kästen sind im Zuge des jeweiligen Eingriffes aufzuhängen.	Haselmaus
Vogelschutz	Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden. Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig	Vögel

	spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden	
Gehölzschutz	Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) während der Bauzeit zu versehen. Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Die Fläche ist während der Bauzeit als Tabufläche kenntlich zu machen.	Vögel
Umweltverträgliche Beleuchtung	Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1700 Kelvin) zulässig	Insekten Fledermäuse

Tabelle 2: Vermeidungs- / Ausgleichmaßnahmen

Nicht zuletzt durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

Eine erhebliche Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, über den jetzigen Status quo hinaus, ist durch die Planung, aufgrund der innerstädtischen Lage nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

12 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung. Daher erfolgt im Anschluss eine Kurzansprache der maßgeblichen Schutzgüter.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. So werden im vorliegenden Planfall Veränderungen in rückwärtigen Grundstücksflächen, die bis dato als Gartenflächen genutzt werden, einer Nachverdichtung unterzogen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges.



Abbildung 17: Luftbild mit Lage des Plangebietes *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

12.1 Boden

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, ist die Fläche im Bodenviewer Hessen (HLNUG) als „Weißfläche“ dargestellt. Die Böden sind im Eingriffsbereich bereits im Zuge einer gärtnerischen, wie auch Freizeitnutzung verändert und anthropogen überformt. Natürliche Bodenformationen finden sich nur sehr begrenzt innerhalb des Eingriffsbereiches.

12.2 Fauna & Flora

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Bestandserhebung (Flora/ Fauna) einer einmaligen Begehung Anfang Juli 2025 unterzogen.

Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Da die Abgrenzungen in der Örtlichkeit nicht genau eingemessen werden konnten, wurde in der Bestandskarte eine weitestgehend, der Örtlichkeit und den vorliegenden Luftbildern, entsprechende Darstellung der Biotoptypen gewählt.

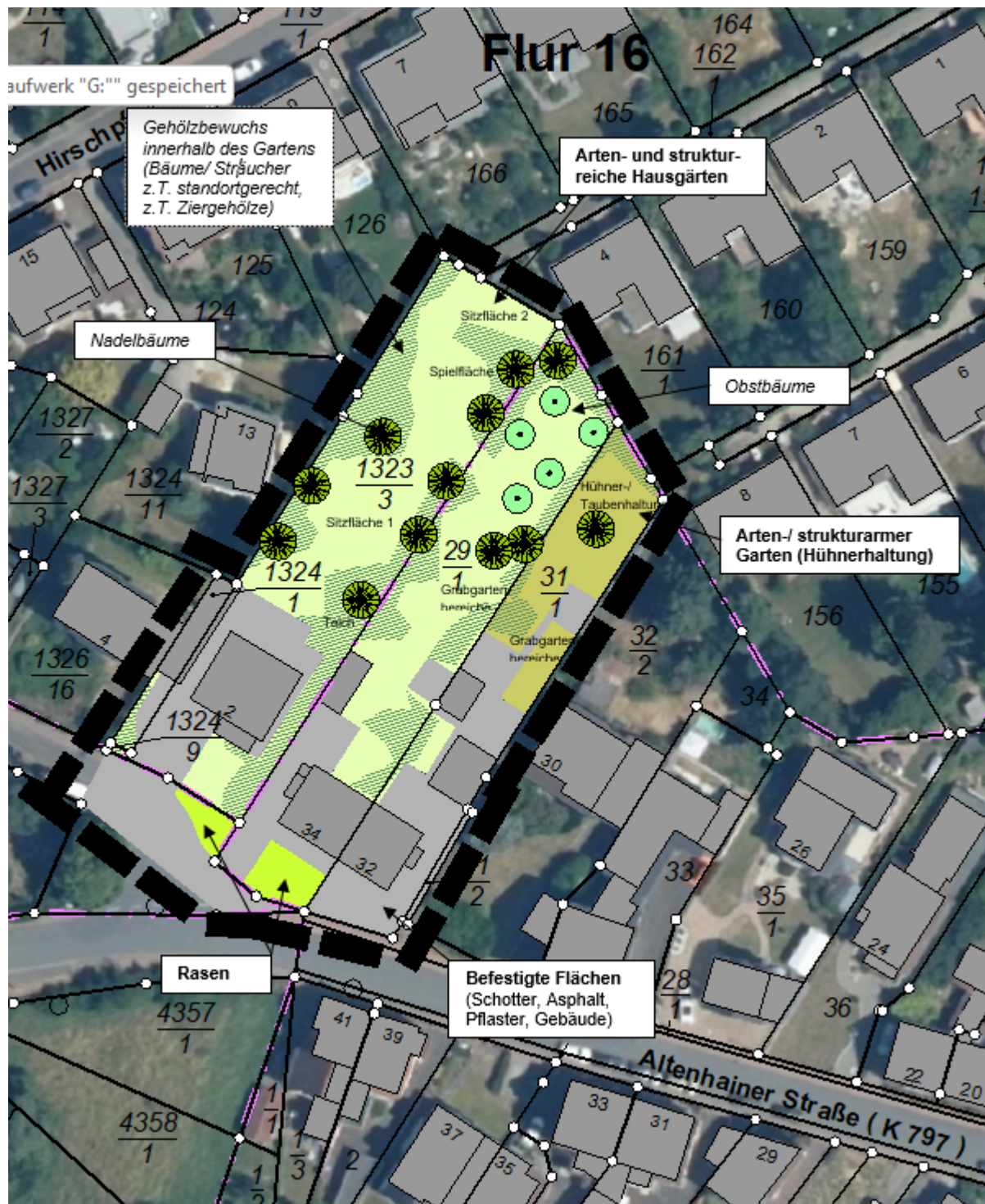


Abbildung 18: Biotoptypen und Lage des Plangebietes Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Im Bereich der neu überplanten und unmittelbar angrenzenden Flächen, sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

- Rasenflächen
- Befestigte Flächen (Wohngebäude, Pflasterflächen)

- Strukturreiche Gärten mit einem hohen Anteil an Gehölzbewuchs (Bäume/ Sträucher z.T. heimisch, z.T. standortfremd, z.T. Obstbäume)
- Strukturarmer Garten (weniger Gehölzbewuchs und Dominanz an Hühnerhaltung und Nutzgarten)

Die vorhandenen Rasenflächen sind als Zierrasenflächen/ öffentliche Grünflächen zu bezeichnen. Sie werden regelmäßig gemäht und weisen ausschließlich weit verbreitete Arten des europäischen Einheitsrasen und der Trittflugesellschaft auf.

Bei den vorhandenen Wohnhäusern handelt es sich um bereits bestehende Mehrfamilien-/ Einfamilienhäuser incl. ihrer Nebenanlagen (Garagen, Stellplatzflächen, Schuppen etc.). Zuwegungen sind meist in gepflasterte Weise hergestellt.



Abbildung 19: Rasenfläche mit angrenzendem Wohnhaus (links) und gepflasterte Stellplatzfläche (rechts) *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*



Abbildung 20: Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Als strukturreiche Hausgärten sind große Flächen im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude einzustufen. Sie weisen eine Gemengelage aus Rasenflächen, randlich stehender Gehölze unterschiedlicher Art, Grabgartenbereiche und Zierbeet- und Freizeitflächen auf.



Abbildung 21: Garten des Flurstücks 1323/3 Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Im Bereich der Gehölzflächen finden sich einige standortgerechte Strauch- und Baumarten, wie aber auch verschiedene Nadelgehölze und Ziersträucher. Folgende Arten konnten auf der Fläche nachgewiesen werden:

Berberitze
Liguster
Runzelblättriger Schneeball
Hasel
Schwarzer Holunder
Rhododendron
Rosen
Bergahorn
Spitzahorn
Forsythie
Kirschlorbeer
Spiree
Thuja
Fichte
Kiefer
Ceder

Berberis spec.
Ligustrum vulgare
Viburnum rhytidophyllum
Corylus avellana
Sambucus nigra
Rhododendron spec.
Rosa spec.
Acer pseudoplatanus
Acer platanooides
Forsythia spec.
Prunus laurocerasus
Spirea spec.
Thuja spec.
Picia abies
Abies alba
Ceder spec.

Blaufichte

Picea pungens

Hinzu kommen noch im mittleren Garten im nördlichen Viertel der Grundstücksfläche einige Obstbäume. Eingestreut sind v.a. im mittleren und östlichen Grundstück auch kleinere Bereiche von Grabgarten- und Zierbeetflächen.



Abbildung 22: Obstbaumbereich im nördlichen Viertel des Flurstücks 29/1 (links) und Zier- und Grabgartenbereiche (rechts) Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Freizeitbereiche in Form von Spielgeräten (Trampolin, Rutsche) und Sitzgelegenheiten befinden sich im westlichen Garten.



Abbildung 23: Spielfläche im mittleren Bereich des Flurstücks 1323/3 (links) und Sitzgelegenheit im nördlichen Bereich des Flurstücks 1323/3 (rechts) Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Im Bereich des Flurstücks 1323/3 befindet sich ebenfalls ein kleiner, in Form eines Kunststoffbassin hergestellten, Kleinstteich. Er ist eingezäunt und weist eine geschlossene Wasserlinsenschicht auf. Immer wieder eingestreut in die gesamten Gartenflächen ist eine Vielzahl an Nadelgehölzen, wie hier zwischen den Flurstücken 1323/3 und 29/1.



Abbildung 24: Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich (links) und Vielzahl an Nadelgehölzen in den Gartenflächen (rechts) *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

Das östliche Flurstück des Geltungsbereiches (Flurstück 31/1) ist aufgrund des hohen Anteils an Hütten, Ställen und Nebengebäuden als strukturartenarmer Garten einzustufen. Hier findet eine Hühner- und Taubenhaltung statt. Die Bodenflächen sind dementsprechend gestört und ein Bewuchs in weiten Teilen fehlend. Die Fläche konnte nicht begangen werden, daher basieren die Aussagen auf getätigten Fernglasbeobachtungen und Aussagen Dritter.



Abbildung 25: Blick auf vorhandenen Vogel-/ Hühnervolieren/-ställe *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

12.2.1 Bestandsbewertung

Die im Eingriffsbereich vorhandenen anthropogen überformten Biotopstrukturen (Siedlungsgärten und Wohnflächen) weisen eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Eine mittlere Wertigkeit weisen die vorhandenen Gehölze auf, wobei die Vielzahl an Zier- und Nadelgehölzen als wertmindernd zu bezeichnen ist. Da die Flächen bereits intensiv als Gartenflächen genutzt werden (Freizeitnutzung, Grabgartennutzung, Tierhaltung) und vollständig von einer bestehenden Wohnbebauung umgeben sind, kommt es bereits jetzt zu Störeinflüssen auf den Flächen. Die Wiesenflächen werden einer mehr oder weniger regelmäßigen Mahd unterzogen und weisen ausschließlich allgemein häufige und weit verbreitete Pflanzenarten auf. Nicht zuletzt aufgrund seiner unüberwindbaren steilen Randbereiche und seiner geringen Tiefe, ist der vorhandene Kleinstteich von geringer ökologischer Bedeutung.

Von höherer Bedeutung sind die standortgerechten Gehölze, wie auch die eingestreuten Obstbäume auf der Fläche.

12.2.2 Eingriffsbeschreibung/-bewertung

Eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche ist aus ökologischer Sicht zu begrüßen. Bei den unmittelbar an die bestehenden Gebäude anschließenden Flächen innerhalb der Baugrenzen handelt es sich um vorhandene strukturarme wie auch strukturreiche Gartenbereiche mit einem relativ hohen Gehölzbestand.

Die nachfolgende Grafik zeigt die geplante Bebauung, sowie die Flächen auf denen die vorhandenen Gehölze erhalten werden.

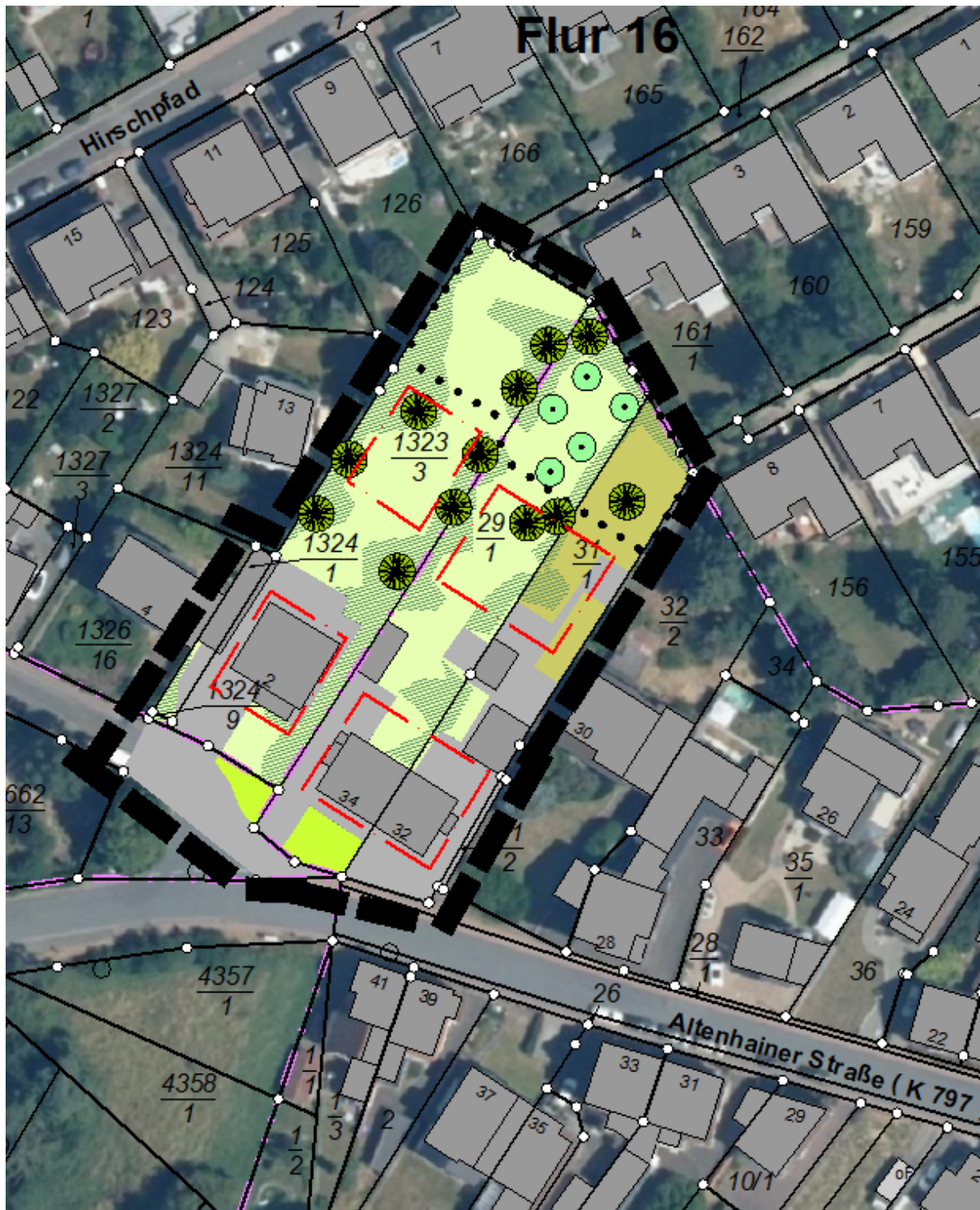


Abbildung 26: Geplante Baugrenzen (rot) und Fläche zum Erhalt von Gehölzen (schwarze Kreislinie)
 Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Durch die Nachverdichtung kommt es somit zu einem Verlust von vorhandenen strukturarmen- wie auch strukturreichen Gartenflächen.

Die Gehölze im nördlichen Planbereich werden zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Vorbelastung des Plangebietes ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als gering zu bewerten.

Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kapitel Artenschutz zu entnehmen.

12.3 Wasser

Es finden sich weder natürliche Still- noch Fließgewässer im Plangebiet. In den einsehbaren Gartenbereichen konnte lediglich ein künstlicher Kleinstteich als Kunststoffbassin aufgenommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone IIIB des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden (436-035).

12.4 Klima

Klimatisch kommt dem Plangebiet bzw. dem Eingriffsbereich eine geringe Klimafunktion zu. Die vorhandenen Großbäume wirken klimaausgleichend. Allerdings wird dieser Aspekt durch die Vielzahl der vorhandenen Nadelbäume auf der Fläche minimiert. Weite Teile der Gehölzbestände können erhalten werden.

12.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH Gebiet „Wiesen im Süden bei Gründchen bei Neuenhain“ (5816-306) liegt in nördlicher Richtung in einem Abstand von >700 m. Das Naturschutzgebiet „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“ liegt südlich in einem Abstand von 500 m. Beide Schutzgebiete werden von der Planung, allein aufgrund der Entfernung, wie aber auch aufgrund der trennenden vorhandenen Bebauung sowie vorhandenen Gehölzbeständen, nicht beeinträchtigt.



Abbildung 27: Lage des vorhandenen FFH Gebietes (grün) „Wiesen im Süden bei Gründchen bei Neuenhain“ (5816-306) und NSG (rot) „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“
Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG geschützten Biotope im Planbereich.

13 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Bad Soden am Taunus und ist im Bestand grundsätzlich erschlossen.

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Auf den Wasserversorgungsentwurf der Stadt Bad Soden am Taunus wird verwiesen, wonach die Wasserversorgung des Gebiets und deren Unschädlichkeit für die Gesamtversorgung der Stadt sichergestellt ist.

13.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und die angrenzenden Straßen verkehrstechnisch sowie ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Zur Gebietserschließung gehören die Entwässerung im Mischsystem.

Auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

13.3 Regenwassermanagement

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.

G Verzeichnisse

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Unterhalb der Fuchshohl“	16
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	17
Abbildung 3:	Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030	18
Abbildung 4:	Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030	19
Abbildung 5:	Handlungsfeld „Stadttraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030	20
Abbildung 6:	Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus	21
Abbildung 7:	Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“	23
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Unterhalb der Fuchshohl“	24
Abbildung 9:	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Westlich der Straße am Haag“	25
Abbildung 10:	Südlich verlaufende Altenhainer Straße <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	26
Abbildung 11:	Übergang Altenhainer Straße – Am Haag (links), Straße „Am Haag“ (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	26
Abbildung 12:	Das Plangebiet umgebende Wohnbebauung <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	27
Abbildung 13:	Vorder- und Rückansicht des Wohngebäudes Am Haag 2 <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	28
Abbildung 14:	Doppelhaus Altenhainer Straße 32/34 <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	28
Abbildung 15:	Gartenbereich Altenhainer Straße 34 (links) und Am Haag 2 (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	29
Abbildung 16:	Wiesen- und Ackerflächen südlich des Plangebiets <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	29
Abbildung 17:	Luftbild mit Lage des Plangebietes <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	39
Abbildung 18:	Biotoptypen und Lage des Plangebietes <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	40
Abbildung 19:	Rasenfläche mit angrenzendem Wohnhaus (links) und gepflasterte Stellplatzfläche (rechts) <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	41
Abbildung 20:	Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	41
Abbildung 21:	Garten des Flurstücks 1323/3 <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	42
Abbildung 22:	Obstbaubereich im nördlichen Viertel des Flurstücks 29/1 (links) und Zier- und Grabgartenbereiche (rechts) <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	43
Abbildung 23:	Spielfläche im mittleren Bereich des Flurstücks 1323/3 (links) und Sitzgelegenheit im nördlichen Bereich des Flurstücks 1323/3 (rechts) <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	43
Abbildung 24:	Gepflasterte Zuwegung zum Gartenbereich (links) und Vielzahl an Nadelgehölzen in den Gartenflächen (rechts) <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	44
Abbildung 25:	Blick auf vorhandenen Vogel-/ Hühnervoliere/-ställe <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	44
Abbildung 26:	Geplante Baugrenzen (rot) und Fläche zum Erhalt von Gehölzen (schwarze Kreislinie) <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	46

Abbildung 27: Lage des vorhandenen FFH Gebietes (grün) „Wiesen im Süden bei Gründchen bei Neuenhain“ (5816-306) und NSG (rot) „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“ *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt.....48*

2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	31
Tabelle 2: Vermeidungs- / Ausgleichmaßnahmen	38

3 Quellenverzeichnis

-
- ^a Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
 - ^b Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
 - ^c Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
 - ^d Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 42
 - ^e Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 44
 - ^f Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 44
 - ^g PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe: Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus, Juli 2021
 - ^h PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe: Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus, Juli 2021, Seite 65