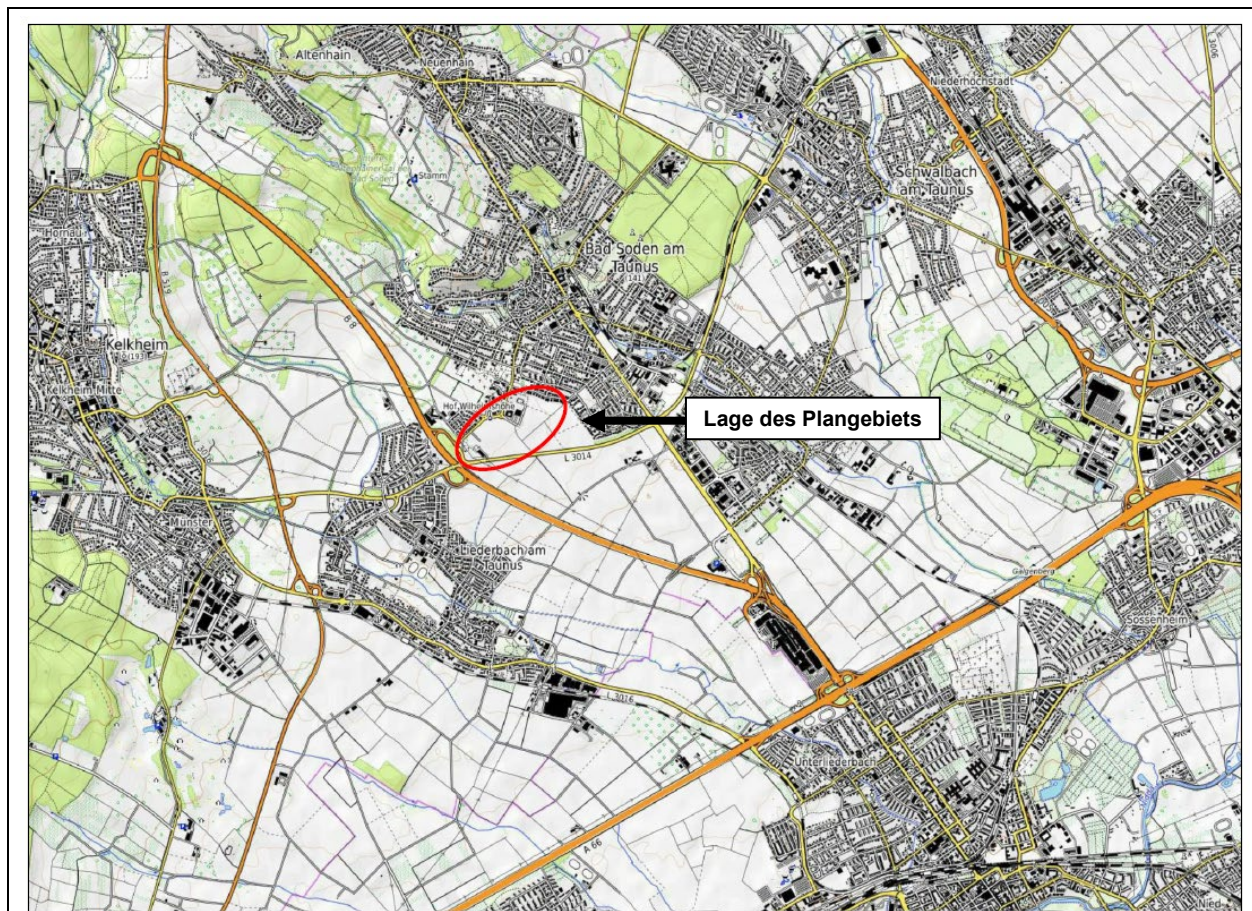


Textliche Festsetzungen

Planstand: Januar 2024 – Fassung zum Satzungsbeschluss



Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	OK Geb. max. (PZ = Planzeichnung)
1	WA	0,4	0,8	II	E/H	a1	vgl. PZ
2	WA	0,4	0,8	II	E/D	o	vgl. PZ
3	WA	0,5	0,9	II	H (KH)	a2	vgl. PZ
4	WA	0,7	1,0	II	H (AH)	a3	vgl. PZ
5a	WA	0,4	0,8	II	-	-	vgl. PZ
6	GEe	0,6	1,8	IV	-	-	22,00 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 78 „Sinai II + III“ – West werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 „Sinai I“ ersetzt.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.2.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen sind unzulässig.

1.2.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

Bordellartige Gewerbebetriebe sowie Sexshops und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; diese Nutzungen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans – Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.4 Im Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind (eingeschränktes Gewerbegebiet).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die Gebäudehöhe (OK Geb. _{max.}) ist das Maß bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über Normalnull (m ü NN) angegeben (vgl. Einschrieb in der Planzeichnung (PZ)).

- 2.1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die Traufhöhe liegt mindestens 3,0 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe (OK Geb. _{max.}). Die Traufhöhe ist die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung oder Attika über dem letzten möglichen Vollgeschoss.
- 2.1.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK Geb. _{max.}) darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,2 m überschritten werden.
- 2.1.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2.1.5 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 22,0 m. Hierbei gilt, dass eine Höhe von 202,0 m ü NN (Referenz ist die Traufe des denkmalgeschützten Wasserturms) nicht überschritten werden darf. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.
Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- 2.1.6 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Bauliche Anlagen für technische Aufbauten, Dachzugänge/Dachausstiege, Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten oder Energieerzeugungsanlagen, die über die maximal zulässige Oberkante der Gebäude-(OK Geb. _{max.}) hinausgehen, dürfen auf bis zu 20 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m. Aufbauten dürfen 202,0 m ü NN nicht überschreiten und müssen um mindestens 3,0 m von der Fassade zurückspringen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind (Tief-) Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 und 4 darf die maximale Grundflächenzahl für (Reihen-)mittelhäuser bis zu einer GRZ = 0,65 überschritten werden.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5a darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5a sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Fläche von Tiefgaragen nicht auf die GFZ anzurechnen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in den Teilbaugebieten Nr. 1, 3, 4 und 5a als eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt:
 - 3.1.1 Abweichende Bauweise a1 (Teilbaugebiet Nr. 1):
Bei der abweichenden Bauweise a1 handelt es sich um eine geschlossene Bauweise, bei der die Ausdehnung der oberirdischen Gebäude (Hausgruppe, Reihenhäuser) jeweils maximal 30 m betragen darf, sofern andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Reihenhäuser müssen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.1.2 Abweichende Bauweise a2 (Teilbaugebiet Nr. 3):
Die Gebäude sind als Hausgruppen (Ketten-Reihenhäuser) zu errichten, eine einseitige Grenzbebauung ist an mindestens einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3.1.3 Abweichende Bauweise a3 (Teilbaugebiet Nr. 4):
Die Gebäude sind als Hausgruppen (Atrium-Reihenhäuser) zu errichten, eine beidseitige Grenzbebauung ist an der seitlichen Nachbargrenze zulässig.
Endhäuser müssen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3.1.4 Im Gewerbegebiet (GEe) wird keine Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Hausgruppen zulässt (WA 1, 3 und 4), darf die Breite der Baugrundstücke bzw. jedes Sondereigentum nach WEG (Reihenhaus-, Kettenhaus-, Atriumhauseinheit, Doppelhaushälfte) 5,0 m nicht unterschreiten und 10,0 m nicht überschreiten.

5.2 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt (WA 2), beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 690 m² und bei Doppelhaushälften 345 m² nicht überschreiten.

5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen 9 m² je Gebäude bzw. Gebäudeeinheit und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Stellplätze, Carports und (Tief-) Garagen sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend für diese Anlagen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 7.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig.
- 7.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Stellplätze dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs überdecken.
- 7.4 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Je Grundstück bzw. je Gebäudeeinheit ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.
- 7.5 Für das Gewerbegebiet (GEE) gilt: Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone sind im Bebauungsplan mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze in Richtung L 3014 nicht ausgeschlossen. Es ist je 5 Stellplätze ein Baum (Stammumfang 16/18 cm) nach Artenverwendungsliste zwischen den Stellplätzen zu pflanzen (Hinweis: Es ist eine Zustimmung der Landesbehörde nach § 23 HStrG erforderlich).

8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, mit Hausgruppen sowie Ketten- und Atriumhäusern zulässt (WA 1-4), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 5a, hier ist Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

9 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5a gilt: Mindestens 30 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind als förderfähiger Wohnungsbau zu errichten.

10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

- 10.1.1 Parkanlage: Die Fläche ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind darüber hinaus Wege und Plätze in wassergebundener Bauweise oder mit randlicher Niederschlagsversickerung auf bis zu 10 % der Fläche sowie bauliche Anlagen, die der stillen Erholung dienen, insbes. Ruhebänke. Im Bereich der baulichen Anlagen nach Satz 2 sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung zu verwenden. Die Abstrahlung hat vertikal zum Boden hin zu erfolgen; der zulässige Abstrahlwinkel zu den Seiten beträgt jeweils 40°.
- Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Gehölze sind in Form von solitären Einzelbäumen und -sträuchern, Baumreihen und -gruppen sowie Strauchgruppen auf mindestens 30 % der Gesamtfläche unter Verwendung von Arten der Artenlisten gem. E1 und 2 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Flächen zulässig sind Einrichtungen zur naturnahen Niederschlagswasserableitung, -rückhaltung und -versickerung in Form landschaftsgerecht gestalteter Mulden und Gräben.

10.2 Private Grünflächen

- 10.2.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gebietseingrünung
Die private Grünfläche, die den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet ist, ist analog den Flächen zu 10.1.1 anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist der zulässige An-

teil von Wegen und Plätzen auf 5 % der Fläche beschränkt und für die Pflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle, Quitte, Speierling) traditioneller, regionaler Sorten festgesetzt.

- 10.2.2 Innerhalb der privaten Grünfläche, die den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet ist, sind Zäune unzulässig. Auch eine Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) durch Zäune ist nicht gestattet.
- 10.2.3 Die private Grünfläche, die dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zugeordnet ist, ist analog den Flächen zu 10.1.1 anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist der zulässige Anteil von Wegen und Plätzen auf 5 % der Fläche beschränkt.

11 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.1 Oberflächenbefestigung: Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster). Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt, dass die Zufahrten zum Baugebiet sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen und Anlieferungszone abweichend auch wasserundurchlässig und z.B. mit Asphaltdeckung ausgeführt werden dürfen.

- 12.2 Grundstücksfreiflächen:
Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt:
Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Flächen (GRZ gem. § 19 BauNVO) sind zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 / 100m² und 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt:
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste E 1 / 100m² und 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste E 2 / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste E.

- 12.3 Dachbegrünung:
Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Dachneigungswinkel von max. 10° sind dauerhaft und fachgerecht sowie unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen und der Anforderungen an die Standsicherheit mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (vgl. hierzu auch TF Ziffer B 1.2.1)

Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Die in B 1.1.2 aufgeführten Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht und unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen und der Anforderungen an die Standsicherheit mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen (vgl. hierzu auch TF Ziffer B 1.2.2)

- 12.4 Tiefgaragenbegrünung: Die Tiefgaragenbauwerke sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

- 12.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten,

Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

- 12.6 Versickerung von Niederschlagswasser: Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Aus dem gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet darf eine max. Abwassermenge von 10 l/s in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden. Darüber hinaus anfallendes Ab- bzw. Niederschlagswasser ist auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten bzw. zu verwerten.

12.7 Vorgartengestaltung:

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-) Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung: Grünkorridor für Regionalparkroute

Die Fläche ist analog den Flächen zu 10.1 anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Ausbaubreite von bis zu 4,0 m in wasserundurchlässiger Bauweise (Asphalt) als Teil der Regionalparkroute (vgl. Plankarte) sowie eine zweite Zufahrt zum GEe.

14 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

14.1 Aktiver Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen ist die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes zwischen Niederhofheimer Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet in der Ausführung als Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m über dem Niveau der Niederhofheimer Straße erforderlich (vgl. Planzeichnung). Die Schallschutzwand muss zur Vermeidung von Reflexionswirkungen für die gegenüberliegende bestehende Wohnbebauung straßenseitig hochabsorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 06 [zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen] ausgeführt werden.

Ausnahmen von der Lage und Höhe des Schallschutzes können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. eine alternative Lage ausreichend sind.

14.2 Passiver Schallschutz

Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018-1] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet.

Dabei ist

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]
 $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
 $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen“ vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01] zu ermitteln.

Tabelle – Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Anwendungsbeispiel:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a im Lärmpegelbereich III = 63 dB(A),
 Raumnutzung „Wohnen“ $K_{Raumart}$ = 30 dB

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} = 63 \text{ dB} - 30 \text{ dB}$$

erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges} \geq 33 \text{ dB}$

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 festzulegen.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter „Freifeldbedingungen“ berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

Für Räume, Schlafräume und Kinderzimmer, die über den schalltechnischen Orientierungswerten von nachts 45 dB(A) belastet sind wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungselemente in den Fassadenabschnitten vorzusehen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

Inselkarte 1: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018-1] anhand der „Maßgebenden Außenlärmpegel L_{a} “ in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schalldämmung der Fassadenbauteile



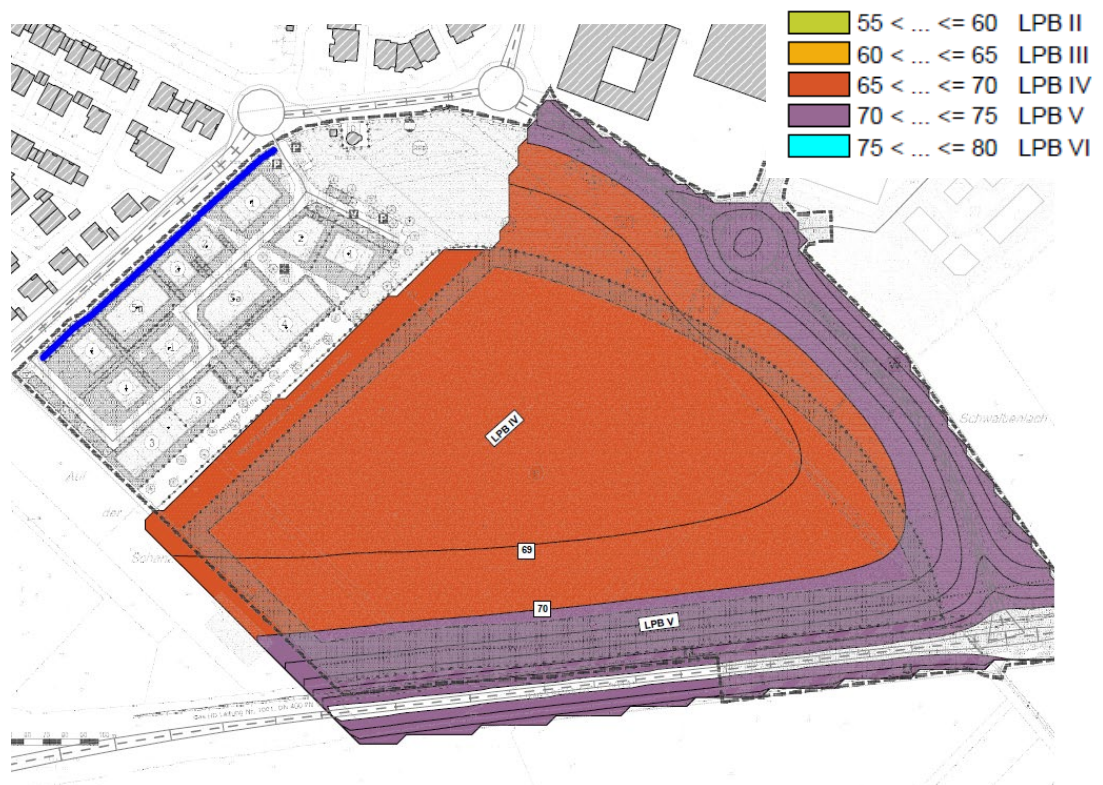
Hier: Darstellung der LPB für das Dachgeschoss (DG)/ Staffelgeschoss (SG) TAGZEIT mit Abschirmung Schallschutzwand $h = 3$ m

Inselkarte 2: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018-1] anhand der „Maßgebenden Außenlärmpegel L_a “ in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schall-dämmung der Fassadenbauteile



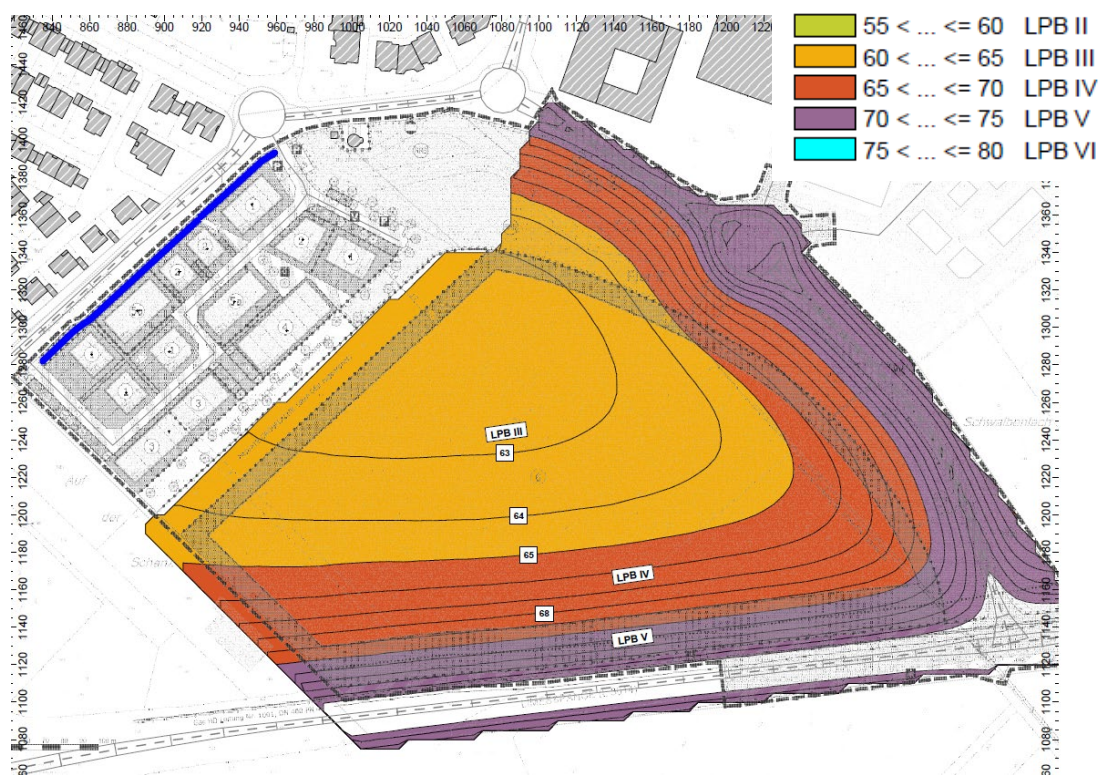
Hier: Darstellung der LPB für das Dachgeschoss (DG)/ Staffelgeschoss (SG) NACHTZEIT mit Abschirmung Schallschutzwand $h = 3\text{ m}$

Inselkarte 3: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018-1] anhand der „Maßgebenden Außenlärmpegel $L_{a,eq}$ “ in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schall-dämmung der Fassadenbauteile



Hier: Darstellung der LPB für die Teilfläche GEe, das 2. Obergeschoss, TAGZEIT

Inselkarte 4: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018-1] anhand der „Maßgebenden Außenlärmpegel $L_{a,eq}$ “ in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schall-dämmung der Fassadenbauteile



Hier: Darstellung der LPB für die Teilfläche GEe, das 2. Obergeschoss, NACHTZEIT

Die DIN 4109 [Teil 1 + 2 2018-1] sowie die Geräuschimmissionsprognose P 20014-2 vom 17.02.2022 können in der Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Bad Soden am Taunus eingesehen werden.

15 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

15.1 Straßenbäume: Anpflanzung standortgerechter, stadtklimafester Laubbäume gemäß Artenliste E 1. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6,0 m² je Baum vorzusehen.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

15.2 Die gemäß Zeichenerklärung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Dabei ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu befolgen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 10°.

1.1.2 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) gilt: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5°. Ausnahmsweise sind auch abweichende, z.B. „geschwungene und dynamische Dachformen“ und unbegrünte Aufenthaltsbereiche zulässig.

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

1.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die gemäß A 12.3 festgesetzte Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Das gilt für alle Dächer der Hauptgebäude, Carports sowie freistehende Überdachungen von Abstellplätzen für Fahrräder- und Sonderfahrräder. Von der Begrünungs-/Bepflanzungspflicht ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen. Der Substrataufbau muss min. 18 cm betragen.

1.2.2 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) gilt: Die gemäß A 12.3 festgesetzte Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Technische Aufbauten und Solaranlagen sind von der Begrünungs-/Bepflanzungspflicht ausgenommen, soweit sie gemäß den sonstigen Festsetzungen zulässig sind.
Darüber hinaus kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn der Grundstückseigentümer den durch eine Abweichung gemäß Ziffer B 1.1.2 bedingten zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf gegenüber dem in der Bauleitplanung ermittelten Bedarf ermittelt (gemäß hessischer Kompensationsverordnung 2018) und einen entsprechenden Ausgleich nachweist.

1.3 Fassaden

Für die Hauptkörper sind als Fassadenfarben grelle Farben in Anlehnung an z. B. RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe Nr. 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 2008 Signaltviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

1.4 Staffelgeschosse

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Staffelgeschosse sind an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

1.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser, Atriumhäuser sowie Kettenhäuser) sind in Bezug auf Bauflucht, Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m (inklusive Mauer) zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Teilbaugebiet WA 4 (Atriumhäuser), hier sind straßenseitige Einfriedungen auch geschlossen und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

2.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,00 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig (gemessen ab OK FFB EG).

2.3 Stützmauern: Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen sind zulässig, wenn die Stützmauern verputzt und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste E3 berankt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen.

2.4 Für das Gewerbegebiet (GEE) gilt: Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Diese sind teilweise als offene, eingegrünte Einfriedungen herzustellen und können als geschlossene Mauern zugelassen werden, wenn sie überwiegend aus Stein (z.B. Gabionen) oder Holz hergestellt und punktuell begrünt werden, und wenn alle 50,0 m ein Materialwechsel erfolgt.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind bei gewerblicher Nutzung in ein Gebäude zu integrieren; bei privater Nutzung sind sie entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

3.2 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-/Kompostplätze) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Pkw-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Bodeneignung) in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder versickerungsfähigem Pflaster (z.B. Fugenpflaster) zu befestigen.

5 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)

- 5.1 Abweichend von § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 08.07.2020 ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 die Anordnung von gefangenen Stellplätzen zulässig.
- 5.2 Abweichend von § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 08.07.2020 dürfen Carports in Sammelcarportanlagen straßenseitig unmittelbar an der Grundstücksgrenze angeordnet werden.
- 5.3 Die gemäß § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 08.07.2020 maximal zulässige Breite von 6,00 m für Zufahrten pro Grundstück gilt auch für nach WEG geteilte Gemeinschaftsanlagen, jeweils für den Sondereigentumsanteil (Reihenhauseinheit/Doppelhaushälfte).

6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 5 HBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen und Aufschüttung über 0,5 m bis max. 1,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Topographie erforderlich ist und die Geländebeziehungen zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Die Anlage von Tiefgaragenzufahrten ist hiervon ausgenommen.

7 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 2,00 m. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf die im Bebauungsplan max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind beleuchtete Werbeanlagen in Form von Firmen- und Markenlogos in Richtung Landesstraße (L 3014) und dem (noch herzustellenden) Verbindungsabschnitt zwischen der Straße Am Wasserturm und der L 3014, wenn von ihnen keine Blendwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete oder Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs ausgehen.

Es sind maximal fünf Fahnen zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone der L 3014 sind Werbeanlagen jeglicher Art grundsätzlich unzulässig.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)

- 1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem aktuellen Stand der Technik zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. (Hinweis: Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Taunus-Kreises sind zu beachten.)
- 2 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.

Die maximale Drosselleistung beträgt 4 l/s*ha bezogen auf die ursprüngliche Fläche vor Bebauung. Bei rechnerischen Drosselleistungen unter 0,5l/s darf die Drosselleistung 0,5 l/s betragen.

- 3** Für das Wohnungsbaugebiet entlang der Niederhofheimer Straße und ggf. weitere hochliegende Bebauungen sind die Druckverhältnisse nicht ausreichend.

Der Anschlussnehmer ist daher gehalten, selbst Vorkehrungen z.B. durch Einbau einer Druckerhöhungsanlage zu treffen, um bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlage einen Mindestdruck von 1,0 bar an der ungünstigsten gelegenen Zapfstelle zur Verfügung zu haben.

- 4** Die Löschwasserversorgung für das (eingeschränkte) Gewerbegebiet ist separat zu betrachten. Der Löschwasserbedarf über 96 m³/h ist seitens des zukünftigen Bauherrn durch einen Feuerlöschteich oder Feuerlöschtank dauerhaft vorzuhalten.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung. (vgl. Ziffer B5)

2 Wasserversorgungssatzung und Abwasserbeseitigungssatzung

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

3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I-III „Anlagen an der Sulzbacher Straße“ der Stadt Bad Soden, Gemarkung Bad Soden und Neuenhain, Main-Taunus-Kreis. Der westliche Bereich liegt zudem in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Tiefbrunnen I + II Niederhofheim, Liederbach“ (Gebiets-Nr. 436-032). Bei der weiteren Planung sind daher die Verordnungen beider Schutzgebiete zu berücksichtigen

4 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

5 Baudenkmäler

Der Wasserturm (erbaut 1911) der ehemaligen Gärtnerei Sinai, Niederhofheimer Straße (Flur 8, Flurstück 144/6), ist als Einzelkulturdenkmal in der Denkmaltopographie aufgeführt.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßen-

züge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen.

6 Altlasten und Altablagerungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dez. 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

7 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodendarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

8 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)

8.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

9 Artenschutz

9.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten:

V1 Bauzeitenbeschränkung

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

V2 Vergrämuungsmaßnahme für Bodenbrüter

Im Falle eines Baubeginns zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine ab dem 15. Februar in 2-wöchigem Abstand regelmäßig zu pflügen, damit sich keine für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche) geeigneten Bedingungen einstellen können.

V3 Vorsorgliche Feldhamsterkontrolle vor Baufeldräumung

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung), d.h. nach der letzten Ernte, aber vor einem Umbruch der Ackerflächen, ist das Plangebiet von fachkundigen

Personen noch einmal auf das mögliche Vorkommen des Feldhamsters hin abzusuchen. Im Falle des Verdachtes oder des Nachweises von Vorkommen ist das weitere Vorgehen (Fangen und Umsiedeln) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

V4 Installation von Nisthilfen

Um das Angebot von geeigneten Nistmöglichkeiten im Planungsraum aufrechtzuerhalten bzw. zu verbessern, sind insgesamt 12 Nisthilfen am südlichen Ortsrand von Bad Soden zu installieren. Davon sind 6 Nisthilfen für Nischenbrüter, 5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und ein Turmfalkenkasten vorzusehen. Zur allgemeinen Förderung der Artengruppe der Fledermäuse sind insgesamt 6 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an der neuen Gebäudesubstanz zu installieren (z.B. Typ 1WQ der Fa. Schwegler). Die Kästen sind durch den Vorhabenträger zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

V5 Ökologische Baubegleitung

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen, welche die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwacht. Die ÖBB hat unter Berücksichtigung der konkreten Bauabläufe auch eine Einschätzung vorzunehmen, ob ein blickdichter Bauzaun zwischen dem Eingriffsbereich und der Ausgleichsfläche für die Feldlerche zu errichten ist.

M1 CEF-Maßnahme

Anlage eines Extensivackers auf rd. 1 ha zur ganzheitlichen Förderung der Segetalzonose; insbesondere zur Förderung der Feldlerche.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

E) Artenauswahl

- 1 **Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20

Acer campestre	- Feldahorn	Fraxinus ornus	- Blumenesche, Manna- Esche
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Aesculus x carnea	- Rotblühende Kastanie	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus cerris	- Zerreiche
Corylus columna	- Baumhasel	Quercus patraea	- Traubeneiche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus angustifolia	- Schmalblättrige Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Einblättrige Esche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
- 2 **Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche*
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
- 3 **Artenliste 3 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Vitis vinifera	- Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie		

F) Empfehlungen zum Klimaschutz

Es wird empfohlen, bei der Wahl der Fassaden- und Oberflächenfarben helle Fassadenfarben zu wählen, um die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabzusetzen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) sollte im Mittel den Wert von 0,3 nicht unterschreiten (Hellbezugswert von mindestens 30 %). Bei der Anlage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollten beim Straßenbelag möglichst helle Materialien verwendet werden. Graue Pflasterbeläge weisen gegenüber schwarzen Asphaltbelägen deutlich geringere Oberflächentemperaturen auf.

Sind im Bereich der Grünanlage Spielplätze geplant, sollten diese möglichst naturnah, d.h. ohne versiegelte Flächen, gestaltet werden.

Zur Durchlüftung des Gewerbegebietes (GEe) wird empfohlen, dass innerhalb der überbaubaren Fläche, möglichst durchgängige Ventilationsachsen anzuordnen sind. Eine gradlinige Achsenführung ist dabei nicht erforderlich, eine abknickende oder geschwungene Formgebung ist ebenfalls denkbar. Andere Maßnahmen, wie z.B. intensive Dachbegrünung mit Bewässerung oder mit Bäumen überstellte Platzsituationen sowie helle Materialien, könnten ebenfalls zu Kühlungseffekten beitragen.