

Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Höchster Straße / Alt Niederhofheim“

## **Vorentwurf**

Planstand: 26.11.2024

Projektnummer: 24-2866 / 21-2480

Projektleitung: Bode

## **0 Vorbemerkungen**

### **0.1 Ersatz bisher rechtsverbindliche Bebauungspläne**

0.1.1 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1/94 „Westlich Schundhohl“ und „Schindhohl“.

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9, § 8 und § 11 Abs. 3 BauNVO)**

1.1.1 Gewerbegebiet (GE): Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE): Die Einrichtung von Verkaufsflächen, mit Ausnahme von Getränkemärkten (Randsortimente sind bis 10% der Verkaufsfläche zulässig) mit integrierten Backshops und Servicedienstleistungen (wie z. B. Postfiliale, Reinigungsannahme, etc.) bis 800 qm Verkaufsfläche, ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE): Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden.

1.1.4 Gewerbegebiet (GE): Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, Lagerplätze, sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.1.5 Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO EH): Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 qm.

### **1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

1.2.1 Die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Sie beträgt im Gewerbegebiet Z = III und im Sondergebiet Z = I.

### **1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, §17 und § 19 BauNVO)**

1.3.1 Die maximal zulässige Grundfläche wird durch Einschrieb in der Plankarte mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

### **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

1.4.1 Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.5.1 Gewerbegebiet: Stellplätze mit ihren Fahrgassen und Zufahrten, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen.

1.5.2 Sondergebiet: Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen. Stellplätze mit ihren Fahrgassen und Zufahrten, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.5.3 Innerhalb der Bauverbotszone längs der Bundes- und Landesstraßen dürfen gemäß §9 FStrG und § 23 HStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.6.1 Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

1.6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen und Symbole festgesetzt.

### **1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1.7.1 Die öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

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

- 1.8.1 Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.
- 1.8.2 Bei der Farbgebung Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert größer 60 des RAL-Design-Farbsystems zu verwenden. Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und nicht mehr als 10% der Fassadenfläche ausmachen, insbesondere Fensterrahmen und Fensterlaibungen sowie Stellplatzabgrenzungen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.8.3 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
- 1.8.4 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen sind bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude zulässig.
- 1.8.5 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einem geringem oder fehlendem Ultraviolett- und Blauanteil (d.h. emittiertem Farbspektrum nicht unter 520 nm) zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.

1.8.6 Zur Verhinderung von Vogelschlag sind transparente Glasfassaden oder großflächige Fensterscheiben ab einer Flächengröße von 20m<sup>2</sup> mit lichtdurchlässigem, aber undurchsichtigem Glas zu versehen. Ist die Verwendung von transparentem oder spiegelndem Glas vorgesehen, sind Muster auf den gesamten Glasflächen anzubringen (z.B. Punktemuster, vertikale/horizontale Streifen) oder ein Außenreflexionsindex von unter 15 % zu erzielen. Vollverglaste Gebäudekanten, die von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden können, sind unzulässig.

## **1.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

1.9.1 Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche). Photovoltaikmodule an der Fassade oder Solarwärmekollektoren auf Dächern können angerechnet werden. Die mindestens auszustattende Fläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn insgesamt eine Fläche von 50 % aller Dachflächen auf der Fläche erreicht wird.

## **1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.10.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

## **1.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.11.1 Die in der Plankarte zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

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

### **2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Fotovoltaikanlagen werden von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht erfasst. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen.

## **2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken. Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) oder nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.

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

2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

## **2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

2.5.1 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf auch zu Werbezwecken nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

# **3 Sonstige Hinweise**

## **3.1 DIN-Normen und Regelwerke**

3.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Liederbach am Taunus während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

## **3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien**

3.2.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Fassung.

### **3.3 Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **3.4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie Hessisches Straßengesetz (HStrG)**

- 3.4.1 Längs der Bundes- und Landesstraßen dürfen nicht errichtet werden:
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter bei Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
  2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- 3.4.2 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn
1. bauliche Anlagen (...) längs der Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
  2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### **3.5 Syna (unterirdische Leitungen)**

- 3.5.1 Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter unterirdischer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen.

### **3.6 Netzdienste Rhein-Main**

- 3.6.1 Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen. Die Richtlinien GW125 und die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-N-A001 sind einzuhalten. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".
- 3.6.2 Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Bestandsunterlagen sind online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> verfügbar.

### **3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 3.7.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

### **3.8 Bodendenkmäler**

- 3.8.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

### **3.9 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**

- 3.9.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 3.9.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

### **3.10 Abfallbeseitigung**

- 3.10.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### **3.11 Stellplatzsatzung**

- 3.11.1 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Liederbach am Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.