

Gemeinde Liederbach am Taunus, Gemarkung Oberliederbach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Höchster Straße / Alt Niederhofheim“

## **Vorentwurf**

Planstand: 26.11.2024

Projektnummer: 24-2866 / 21-2480

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	6
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.1.1 Gewerbegebiet (GE).....	7
3.1.2 Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO EH).....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.1 Zahl der Vollgeschosse .....	8
3.2.2 Grundflächenzahl .....	9
3.3 Bauweise .....	9
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
3.5 Verkehrsflächen .....	9
3.6 Öffentliche Grünflächen .....	9
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
3.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie .....	11
3.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
3.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>11</b>
4.1 Dach- und Fassadengestaltung .....	11
4.2 Einfriedungen .....	11
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	11
4.4 Grundstücksfreiflächen .....	12
4.5 Werbeanlagen.....	12
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>12</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	12
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	12
5.4 Schutzgebiete .....	13
5.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	13

<b>6. Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>13</b>
7.1    Überschwemmungsgebiet .....	13
7.2    Oberirdische Gewässer .....	13
7.3    Wasserschutzgebiete.....	14
7.4    Wasserversorgung / Löschwasser.....	14
7.5    Abwasserbeseitigung.....	14
<b>8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>15</b>
8.1    Altlastenverdächtige Flächen.....	15
8.2    Kampfmittel .....	15
8.3    Vorsorgender Bodenschutz .....	15
8.4    Denkmalschutz .....	16
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>10. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise</b> .....	<b>17</b>
10.1    DIN-Normen .....	17
10.2    Abfallbeseitigung.....	17
10.3    Sonstige Infrastruktur.....	17
<b>11. Bodenordnung</b> .....	<b>17</b>

## 1. Vorbemerkungen

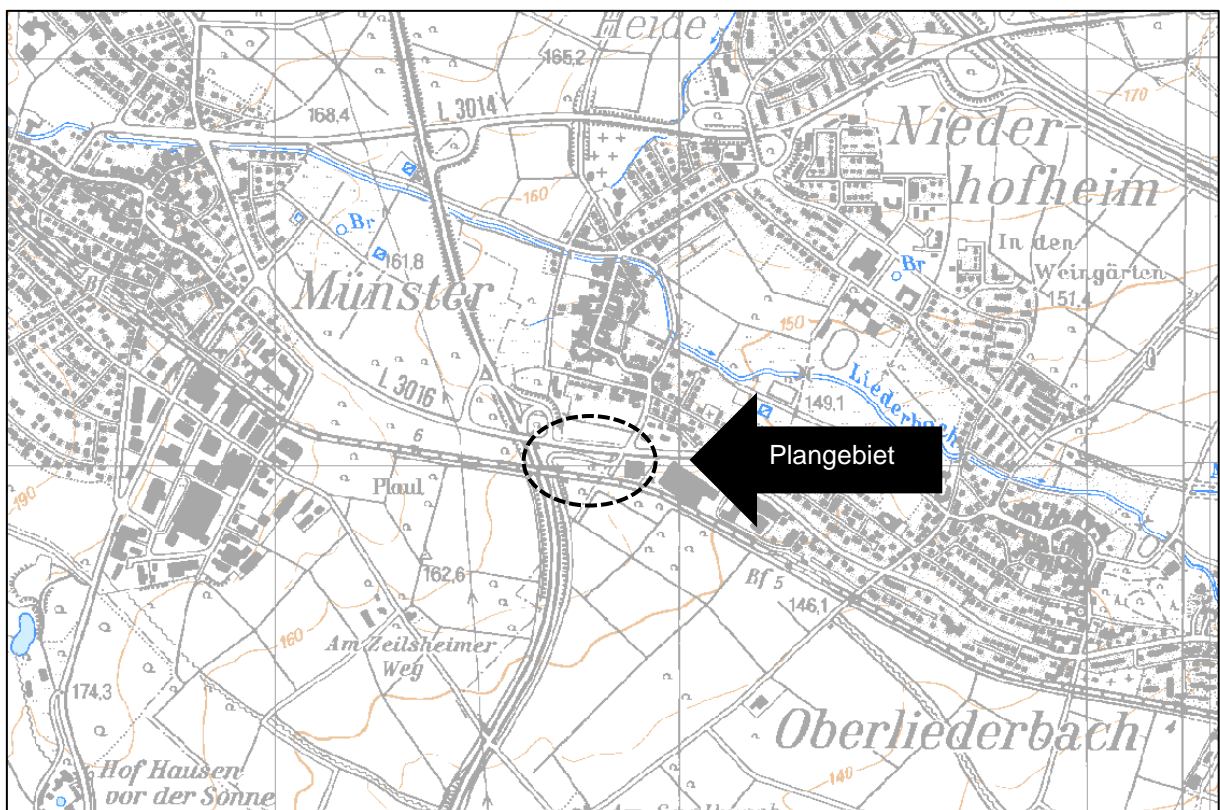
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liederbach hat in ihrer Sitzung am 12.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den östlichen Bereich des Gewerbegebietes im Bebauungsplan „Schindhohl“ gefasst. Allgemeines Planziel dieses Beschlusses ist die Regelung der künftig zulässigen Nutzungen am bisherigen Standort der Firma Rewe im Zuge des Neubaus von Rewe im Bereich des Bebauungsplanes „Am Wehr – Zum Aufragen“ im Osten der Gemeinde. Wesentliches Element der Bauleitplanung soll daher der Ausschluss von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit Ausnahme von Getränkemärkten bis 800 qm Verkaufsfläche sowie die Definition der darüber hinaus zulässigen Nutzungen sein.

Zwischenzeitlich kam auch die Firma Aldi auf die Gemeinde zu, um innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlich Schindhohl“ am Standort des bestehenden Aldi-Marktes den Abbruch und die modernisierte Neuerrichtung des bestehenden Aldi-Marktes vorzubereiten, da die aktuelle Filiale nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entspricht. Planziel in diesem Bereich ist daher die Neuerrichtung der Filiale mit künftig 1.200 qm Verkaufsfläche sowie die Optimierung der Verkehrsführung zu und auf dem Marktgrundstück.

Die beiden Vorhaben sollen gemäß dem aktualisierten Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2024 in einem Bebauungsplan zusammengeführt werden.

### Übersichtskarte

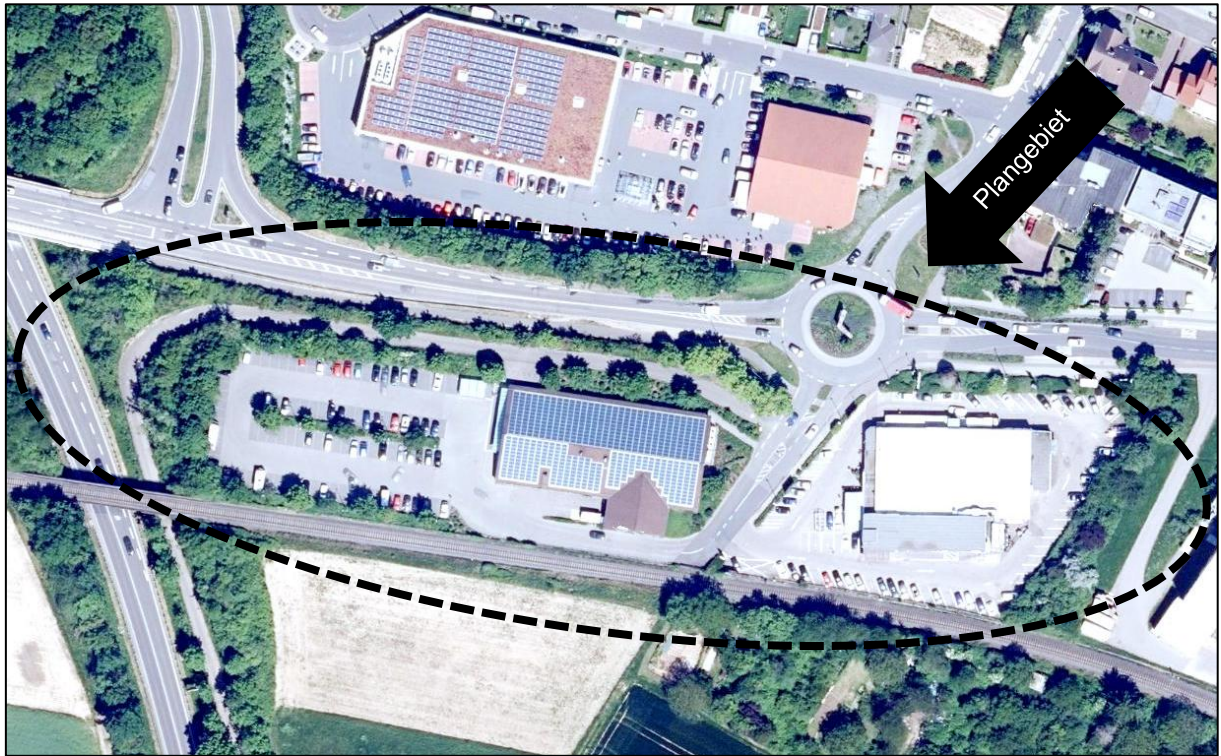


Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 2,0 ha am westlichen Rand der Ortslage von Oberliederbach südlich der Höchster Straße (L3016). Westlich des Geltungsbereiches grenzt die Bundesstraße B 519 an. Im Süden begrenzt die Bahnlinie das Plangebiet. Nördlich des Plangebiets besteht die Filiale der Firma Lidl.

### Luftbild



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

## 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

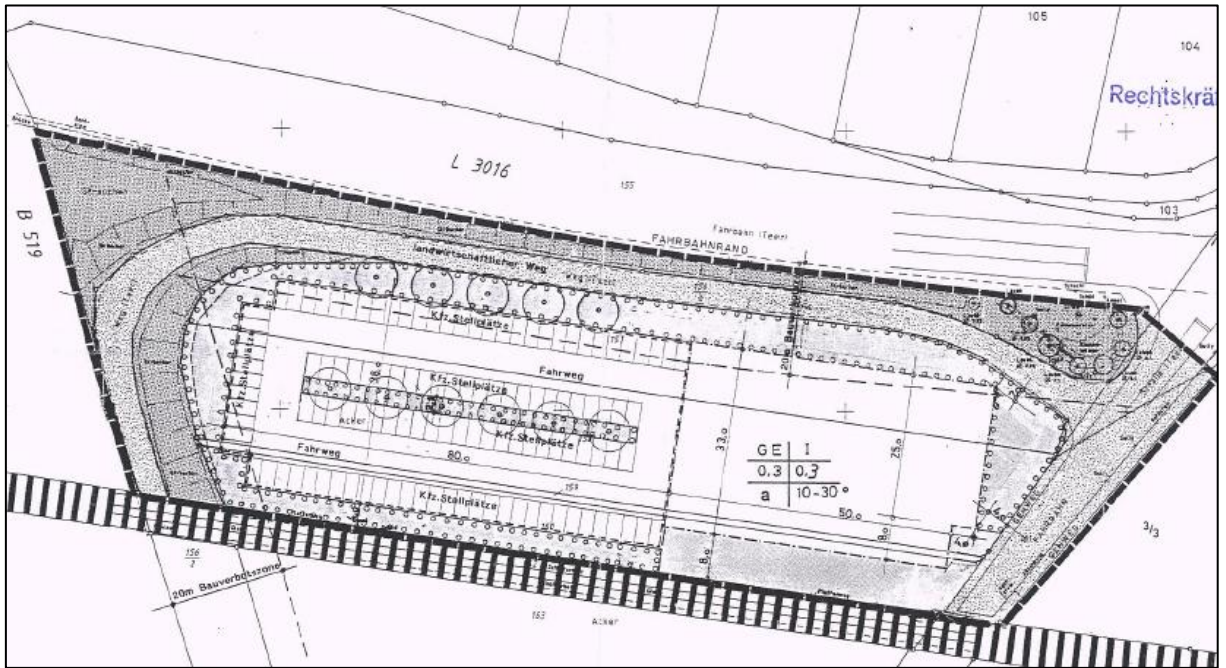
Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Der RegFNP stellt für den Geltungsbereich eine Gewerbliche Baufläche dar. Für den bestehenden und zur Neukonzeption vorgesehenen Standort der Firma Aldi wird daher vsl. die Änderung des RegFNP durch den Regionalverband erforderlich. Die Erforderlichkeit eines Abweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung soll im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs.1 BauGB erörtert und geprüft werden.

## 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

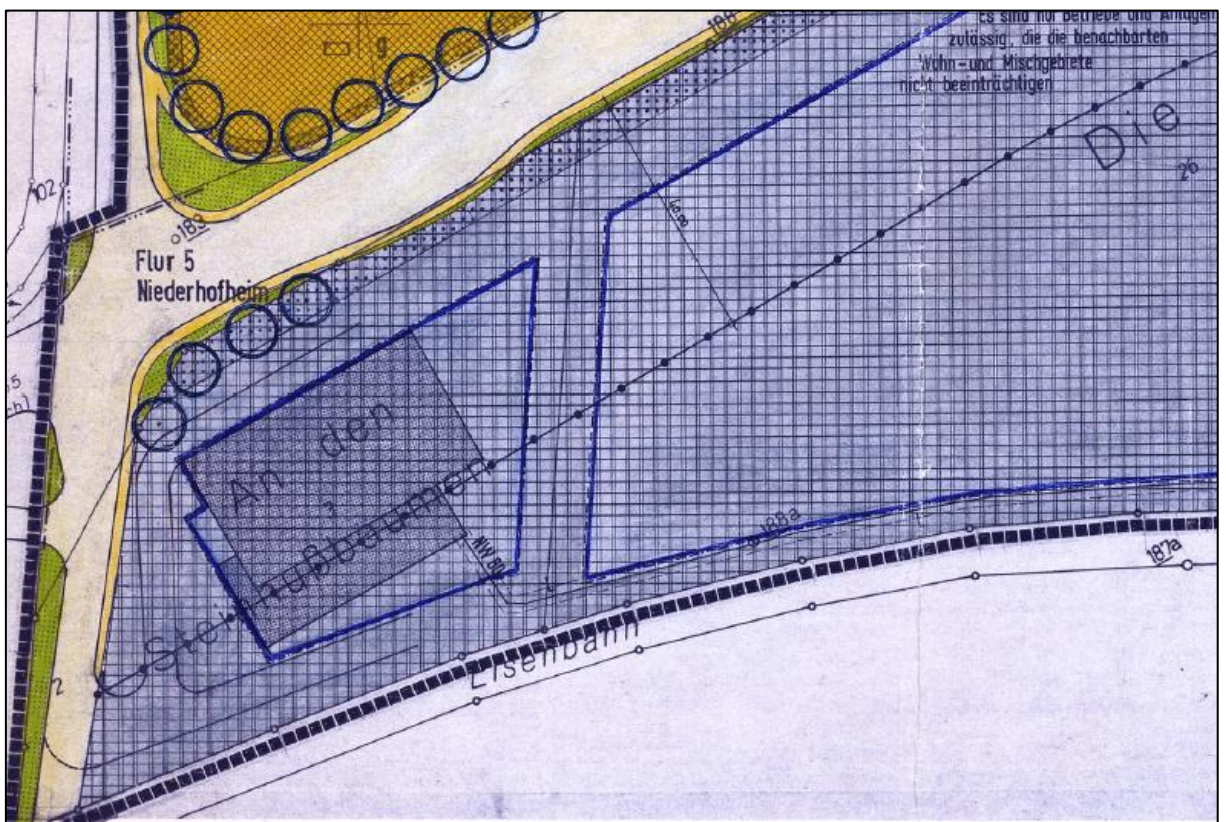
Für das Plangebiet existieren zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt daher für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1/94 „Westlich Schundhohl“ und „Schindhohl“.

### Bebauungsplan Nr. 1/94 "Westlich Schindhohl"



Quelle: Gemeinde Liederbach

### Bebauungsplan "Schindhohl"



Quelle: Gemeinde Liederbach

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich über bereits entwickelte Baugebiete und überplant bzw. modifiziert das bestehende Planungsrecht. Die Bauleitplanung steht daher im Einklang mit den o.g. Vorgaben des Baugesetzbuches und bereitet keinen Eingriff in bisher unbebaute Flächen vor.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	18.04.2024 Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Frist _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Gemeinde Liederbach am Taunus

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Höchster Straße, den dort befindlichen Kreisverkehr und die von dort nach Süden abzweigende Straße Alt Niederhofheim. Über die östlich des Kreisverkehrs liegende Bushaltestellen wird das Plangebiet unmittelbar an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch die nördlich und nordöstlich in nur rd. 100 m entfernt liegende Wohnbebauung (u.a. in der Taunusstraße, Feldstraße, Alt Niederhofheim, etc.) ist das Plangebiet auch fußläufig erreichbar.

Entlang der Bundes- und Landesstraßen sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sowie des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) zu berücksichtigen. Längs der Bundes- und Landesstraßen dürfen nicht errichtet werden: 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 sowie 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.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörden, wenn 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 und 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. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

Im Osten des Plangebietes wird wie bisher im rechtsverbindlichen Plan auch ein Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll Nutzungsmöglichkeiten bewahren und eröffnen, so dass für den Standort des Lebensmittelmarktes auf Ebene der Bauleitplanung eine Nachfolgenutzung vorbereitet werden kann. Zulässig sind dementsprechend 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.



Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde wird zusätzlich festgesetzt, dass 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, nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Darüber hinaus können ausnahmsweise 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.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, Lagerplätze, sowie Tankstellen werden als unzulässig. Die Ausschlüsse dieser Nutzungen im Bebauungsplan erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie werden aus nachvollziehbar aus städtebaulich-gestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen (benachbarte Wohnbebauung) ausgeschlossen. Lagerplätze könnten zu einer unattraktiven Nutzung des Ortseingangsbereichs von Liederbach führen und negative gestalterische Auswirkungen auf das Umfeld hervorrufen. Vielmehr soll dieses repräsentativ liegende Areal perspektivisch einer städtebaulich hochwertigeren Nutzung zugeführt werden. Tankstellen wiederum sind oftmals mit einer deutlichen Zunahme von Verkehr verbunden, welcher den bestehenden Kreisverkehr und dessen Verkehrsfluss zusätzlich behindern können.

### **3.1.2 Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO EH)**

Im Westen des Plangebietes wird ein Sondergebiet für „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO EH) festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 qm. Die Festsetzung erfolgt, um die Neuausrichtung bzw. den Neubau des bestehenden Marktes zu ermöglichen und die Nutzung und Anordnung auf dem Areal zu optimieren.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzungen für die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) werden durch Einschreibung in der Plankarte festgelegt. Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Anzahl  $Z = III$  und im Sondergebiet beträgt die maximale Anzahl  $Z = I$ . Diese Festlegungen dienen dazu, die Art der Nutzung und Bebauung innerhalb dieser Gebiete zu regeln und zu kontrollieren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Im Gewerbegebiet mit einer höheren maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird eine intensivere Nutzung angestrebt, um die Ausnutzbarkeit der begrenzten Fläche zu fördern und die Möglichkeiten für eine städtebaulich prägnante Bebauung am Ortseingangsbereich zu schaffen.

Im Sondergebiet mit einer geringeren maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird eine spezielle Art der Nutzung (hier: Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes) angestrebt. Die niedrigere Bauhöhe trägt damit dem konkreten Vorhaben Rechnung und schafft einen harmonischen Übergang in den Außenbereich im Süden und Westen.

### **3.2.2 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundfläche wird durch Einschrieb in der Plankarte im gesamten Gebiet mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Damit wird eine effiziente Ausnutzbarkeit der begrenzten Flächenressourcen ermöglicht. 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 Porrenpflaster. Diese Überschreitungsmöglichkeit schafft weitere Flexibilität, trägt zur ressourcenschonenden Flächennutzung bei und vermindert so den Druck auf bisher unbebaute Bereiche. Als ausgleichende Maßnahme, wird für die Überschreitung eine wasserdurchlässige Bauweise vorgegeben, um einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt zu ermöglichen.

### **3.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind somit zulässig. Mit dieser Festsetzung soll dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet Rechnung getragen und auch im Gewerbegebiet eine möglichst große Flexibilität für eine gewerbliche Neuentwicklung eingeräumt werden.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen**

Für das Gewerbegebiet gilt, dass 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 sind, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen. Ein weitergehender städtebaulicher Handlungs- oder Steuerungsbedarf besteht vorliegend nicht.

Im Sondergebiet sind 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. Mit der expliziten Festsetzung der Stellplatzflächen soll eine eindeutige Verortung der Stellplätze im Osten und damit von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her gesehen eine offene und einladende städtebauliche Situation geschaffen werden (im Gegensatz zur aktuellen Bestandssituation).

Ergänzend erfolgt die Übernahme auf die Bauverbotszone: Längs der Bundes- und Landesstraßen dürfen gemäß §9 FStrG und § 23 HStrG keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen weitgehend bestandsorientiert.

### **3.6 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert.

### 3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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 dient zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Schonung der Entwässerungsanlagen. Sie gilt allerdings aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

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 (<https://www.ralfarbpalette.de/ral-design>) zu verwenden. Mit dieser Festsetzung soll ein Beitrag zur Klimafolgenbewältigung geleistet werden, in dem möglichst helle Materialien verwendet werden, die zu einer geringeren Aufheizung des Plangebiets in den Sommermonaten beitragen. 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 allerdings ausgenommen, um ausreichend Flexibilität bei der Bauausführung zu ermöglichen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und den Luft- und Wasseraustausch zwischen Atmosphäre und Pedosphäre nicht gänzlich zu unterbinden. 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.

Zur Förderung der Artenvielfalt und als Beitrag zur Klimafolgenbewältigung werden flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche als unzulässig festgesetzt, 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.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergang zum Außenbereich und zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird im Bebauungsplan festgelegt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einem geringem oder fehlendem Ultraviolett- und Blauanteil (d.h. emittiertem Farbspektrum nicht unter 520 nm) zulässig sind, 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.

Zur Verhinderung von Vogelschlag bzw. aufgrund der Lage im Übergang des Plangebietes zum Außenbereich sind transparente Glasfassaden oder großflächige Fensterscheiben ab einer Flächengröße von 20qm 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. Voll verglaste Gebäudekanten, die von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden können, sind unzulässig.

### **3.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Die Festsetzung, dass die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden müssen, dient der Förderung erneuerbarer Energien und der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in der Gemeinde. Durch die Nutzung von Solarenergie wird die Umwelt geschützt und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen verringert. Die Festsetzung sorgt somit für eine nachhaltige Kommunalentwicklung und trägt auf städtebaulicher Ebene dazu bei, einen zukunftsorientierten Beitrag zu Klimaschutz leisten zu können.

### **3.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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 Festsetzung basiert auf städtebaulichen Gesichtspunkten, die sowohl ökologische als auch ästhetische Vorteile bieten. Die Begrünung dieser Dächer trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei, indem sie die Hitzeentwicklung reduziert, Schadstoffe filtert und Regenwasser zurückhält. 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.

### **3.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **4.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Zulässig sind generell geneigte Dächer und Flachdächer. Damit wird den vielfältigen möglichen Dachformen in Gewerbe- und Sondergebieten Rechnung getragen. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ortstypischen ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Fotovoltaikanlagen werden von dieser Festsetzung allerdings ausdrücklich nicht erfasst, um die Installation dieser erneuerbaren Energien nicht zu erschweren. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind aus gestalterischen Gründen extensiv zu begrünen.

### **4.2 Einfriedungen**

Zur Förderung eines möglichst offenen städtebaulichen Charakters im teilweise recht repräsentativen Ortseingangsbereich sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Mauer- und Betonsockel (so weit 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 daher aus gestalterischen Gründen unzulässig.

### **4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter können das Ortsbild negativ beeinflussen. Sie sind aus ästhetischen Gründen im vorliegenden Ortseingangsbereich 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.

#### **4.4 Grundstücksfreiflächen**

Zur Förderung der Durchgrünung der Baugebiete sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

#### **4.5 Werbeanlagen**

Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortseingang und im Übergang zum Außenbereich aus städtebaulich-gestalterischen Gründen unzulässig. Licht darf auch zu Werbezwecken nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

### **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt.

#### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Da das Plangebiet vorliegend bereits vollständig entwickelt ist und kein Neueingriff durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, ist kein weitergehender Ausgleich erforderlich.

#### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Da das Plangebiet vorliegend bereits vollständig entwickelt ist und kein Neueingriff durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, stehen dem Bebauungsplan vsl. keine wesentlichen artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Hingewiesen sei darauf, dass bei Abriss bestehender Gebäude eine Kontrolle hinsichtlich Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäusen und deren Niststätten erfolgen sollte. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind somit im Vollzug der Bauleitplanung zu beachten.

#### **5.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Hochtaunus, welcher der Planung nicht entgegensteht. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Natureg-Nr. 412001 *Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main* befindet sich rd. 1.200 m entfernt im Süden des Plangebietes.

#### **5.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen**

Geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen befinden sich nicht im Plangebiet. Die im Plangebiet entlang der Landes- und Bundesstraßen befindlichen Gehölze werden im Bebauungsplan u.a. als „Verkehrsbegleitgrün“ zum Erhalt festgesetzt.

### **6. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, die Bestimmungen zur Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen. Darüber hinaus sind bei der Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert größer 60 des RAL-Design-Farbsystems (helle Farben) zu verwenden, um eine Aufheizung des Gebiets zu reduzieren. Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher insgesamt aus Gründen der planerischen Zurückhaltung auf weitergehende Festsetzungen zu Gunsten der nachfolgenden Objektplanung verzichtet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Einsparung von Treibhausgasen sei auf die baulichen Standards von Neubauten im Lebensmitteleinzelhandel hingewiesen. Dazu gehören u.a. verglaste Kühlregale, klimafreundliche Kühlmittel, LED-Beleuchtung, die Nutzung von Wärmerückgewinnung zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs, etc.

### **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

#### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hingewiesen, sei an dieser Stelle allerdings auf die im Starkregenviewer Hessen zu entnehmenden Fließpfade, die sich vorliegend v.a. entlang der Verkehrswege abzeichnen und für einen Teil des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Lage innerhalb eines 10m-Gefährungsbereiches darstellen. Hier sind in der konkreten Objektplanung ggf. bauliche Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Sachschäden zu prüfen.

#### **7.2 Oberirdische Gewässer**

Es bestehen keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet.

### 7.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Nördlich grenzt die Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG TB I+II Niederhofheim, Liederbach an.

### Fließpfadkarte



Quelle: <https://umweltdaten.hessen.de/>

### 7.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des bestehenden und bereits entwickelten Plangebietes mit Wasser (auch Löschwasser), Gas und Strom wird durch die in der Höchster Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt. Die Löschwasserversorgung und das Hydrantensystem sind bei baulichen Veränderungen auch künftig im Rahmen der Objektplanung gemäß den DVGW sicherzustellen. Durch die Bestandsüberplanung wird kein signifikanter Zusatzbedarf erzeugt.

### 7.5 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und wird über einen Anschluss an die Ortskanalisation (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde Liederbach sichergestellt werden. Die weitere überörtliche Abwasserableitung erfolgt über die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Maintaunus und über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG), denen entsprechend Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass bereits eine ordnungsgemäße und den wasserrechtlichen Vorgaben entsprechende Entwässerung besteht und auch künftig sichergestellt werden kann.

## **8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **8.1 Altlastenverdächtige Flächen**

Schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell gilt jedoch, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

### **8.2 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **8.3 Vorsorgender Bodenschutz**

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.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.



5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

#### **8.4 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

#### **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem o.g. Trennungsgebot grundsätzlich. Im Westen und Süden grenzen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Nördlich des Sondergebietes (Fa. Aldi) befindet sich die Landesstraße und darüber hinaus der Standort der Fa. Lidl, welche das Plangebiet von der Wohnbebauung in der Straße Hinter der Mühle und der Feldstraße abschirmt.

Östlich des festgesetzten Gewerbegebietes grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich der Höchster Straße setzt der Bebauungsplan „Schindhohl“ ein Mischgebiet fest, welches zu den Wohnbauflächen in der Straße Am Nußbaum und der Taunusstraße vermittelt.

Insgesamt wird dem Trennungsgrundsatz und der Abstufung der zulässigen Nutzungen damit Rechnung getragen, so dass im Zuge der vorliegenden Bestandsüberplanung schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden können.

## **10. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **10.1 DIN-Normen**

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.

### **10.2 Abfallbeseitigung**

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.

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

### **10.3 Sonstige Infrastruktur**

Syna GmbH: Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter unterirdischen 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.

Netzdienste Rhein-Main: 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". 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.

## **11. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

Planstand: 26.11.2024

Projektnummer: 24-2866 / 21-2480

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)