

C Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- **in den Plangebiet**en **GE 1 und GE 6**:
 - > Vergnügungstätten,
- **in dem Plangebiet** **GE 1**:
 - > Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel bis zu einer BGF von 1.200 m², wenn von ihnen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen,
- **in dem Plangebiet** **GE 3**:
 - > Einzelhandelsflächen mit dem Sortiment Haushaltsgeräte und elektronischen Erzeugnissen bis zu einer Verkaufsfäche von 400 m²,
- **in dem Plangebiet** **GE 9**:
 - > Einzelhandelsflächen mit dem Sortiment Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör,
- **in dem Plangebiet** **GE 8**:
 - > in Verbindung mit § 1 Abs.10 BauNVO sind zulässig: die Erneuerung und Sanierung von Wohngebäuden und Wohnungen sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude und Wohnungen bis zu 10% der vorhandenen Wohnflächen.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist maximal ein Staffgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudefläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu der angegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl Z2 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

(s. auch Erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die innerhalb der Baufenster dargestellten Höhen über NN zu wählen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit Schnittpunkt Außenwand

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut am First bzw. am Hochpunkt des Daches

Höhe Oberstes Vollgeschoss

Die zulässige Höhe des obersten Vollgeschosses ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Vollgeschosshöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut oder Attika des obersten Vollgeschosses.

Höhe Staffgeschoss

Die zulässige Höhe des Staffgeschosses (Nicht-Vollgeschoss im Sinne der HBO) ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Staffgeschosshöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut oder Attika des Staffgeschosses

Technische Aufbauten

Technische Aufbauten in Form von linearen Strukturen, wie z.B. Antennenanlagen, Blitzableiter, Abgas- und Lüftungsrohre bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt. Technische Aufbauten in Form voluminöserer Bauteile, wie z.B. Treppenaufzüge und Einbaueinheiten von Lüftungsanlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, wenn sie eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden. Technische Aufbauten in Form von Solaranlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, sofern sie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Bauweisen nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch mit der Maßgabe, dass die abweichende Bauweise eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten darf.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Bauweisen nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch mit der Maßgabe, dass die abweichende Bauweise eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten darf.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind, mit Ausnahme der Flächen und der Einzelstandorte zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, allgemein, auch in den nicht überbaubaren Flächen, zulässig.

Stellplätze auf privaten Grundstücken entlang der Verkehrsfläche der Königsteiner Straße sind nur zulässig, wenn diese über separate Zufahrten angefahren werden können und über einen mit Hecken begrüntem Abstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1 m verfügen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Flächen und der Einzelstandorte zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, allgemein zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

In der Königsteiner Straße ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Grundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus, 6,50 m. Ausnahme hiervon bildet das Plangebiet GE 2. Grundstückszufahrten sind hier nur von der Friedrich-Uhde-Straße aus zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

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

Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu entwickeln. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen, oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen (Mindeststammumfang (StU) der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Im Bereich der Königsteiner Straße sind abhängige Bäume ausschließlich durch Ahornblättrige Platänen - Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 20 - 25 cm zu ersetzen. Aufschüttungen, Abgräben oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltenden Bäume sind unzulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm bzw. 12 cm. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.

Anpflanzung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Zuge der Ausführungsplanung der Straße festzulegen. Auf der Ostseite der Königsteiner Straße sind ausschließlich Ahornblättrige Platane - Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 20 - 25 cm zu pflanzen. Bei den übrigen Bäumen sind „Zukunftsbäume“ gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden. Dabei ist mind. die Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 18 - 20 cm zu verwenden.

Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm bzw. 12 cm. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.

Pflanzliste 1 - Zukunftsbäume:

Pflanzqualität mind. 3 x v., StU 18 – 20 cm

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides „Cleveland“ | - kegelformiger Spitzahorn |
| Acer platanoides „Emerald Queen“ | - Spitzahorn |
| Malus tschonoskii | - Wollapfel |
| Prunus x schmittii | - Zierkirsche |
| Sorbus aria „Magnifica“ | - Mehlbeere |
| Sorbus intermedia „Brouwers“ | - Schmalhorn, Mehlbeere |

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzungen am Sulzbach

Die Bepflanzungen am Sulzbach sind zu pflegen und zu erhalten. Auf 50 % der Fläche sind Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Standortoffene und nicht einheimische Gehölze sind zu entfernen. Abgänge oder auszutauschende Gehölze sind in der Qualität Bäume: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt, Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu pflanzen. Die übrige Fläche ist max. zweimal jährlich zu mähen und als gehölzfreie Uferzone herzustellen und zu erhalten. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Pflanzungen im Plangebiet GE 2 entlang der Königsteiner Straße (Parkanlage)

Der Charakter der Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm zu pflanzen.

Pflanzungen in den Plangebiet^{en} GE 1 und 2 entlang des städtischen Seilungsrandes Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in der Qualitäten Bäume: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt; Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu pflanzen.

Begrünung Tiefgaragen

Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen eine im Mittel 0,80 m dicke Erdüberdeckung erhalten, die auch eine Begrünung mit Gehölzen ermöglicht.

Begrünung Stellplatzanlagen / Begrünung Carports

Gemäß der Stellplatzsatzung ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Für die Begrünung von Stellplätzen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² / Baum umfassen. Weiterhin sind unbefestigte Baumscheiben zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

1.1 Staffelsegrosse

In den Plangebiet^{en} GE 1 bis GE 9 und MI 2 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je 1qm Wand.

Begrünung entlang der Bahnlinie

Bei der Bepflanzung der Grundstücke entlang der Bahnseite ist die Verwendung von windbruchgefährdeten Hölzern (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) nicht zulässig.

Begrünung privater Freiflächen

Vorgärten und sonstige Gartenfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/ Split oder Schotter hergestellt werden.

Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.

Befestigung von privaten Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Hofflächen auf privaten Grundstücksflächen sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belägen, z. B. mit wasserbindenden Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterkliegern, Betonsteinpflaster mit wasserdurchlässigem Unterbau, Drainieungspflaster etc., zu befestigen. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen für die Wartung und Pflege von Kraftfahrzeugen und Flächen auf denen mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wird. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

Schutzmaßnahmen von Grünstrukturen

Bei Baumaßnahmen sind zu erhaltenen Grünflächen und Einzelbäume durch Zäune oder Abwehrvorrichtungen vor Nutzungen und Beeinträchtigungen, z. B. durch Befahrung oder Nutzung als Lagerfläche, zu schützen. Bei den Bäumen ist mind. der Traufbereich plus 1,50 m entsprechend zu sichern.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verdrängung oder Beeinträchtigung von Tieren durch unangepasste Lichtquellen sind im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten z. B. Natriumdampf-hochdrucklampen oder wärmeisole LED-Lampen mit staubdichten Schirmwerfern und einem Abstrahlwinkel von < 70° zur Vertikalen zu verwenden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen bestehen Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Bad Soden am Taunus.

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Hauptleitungen unterirdisch

Innerhalb des Bebauungsplanes sind die Hauptwasserleitungen der Stadt Bad Soden am Taunus dargestellt, sofern sich diese innerhalb privater Flächen befinden.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)

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.)

Das Mindestvolumen der Zisternen gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus von mindestens 25 lqm bzw. mindestens 3 m³ bei Gartenbewässerung und Brauchwasserumsetzung ist jeweils um 50 % zu erhöhen. Die Zisternen sind (als Retentions-zisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung) derart zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert.

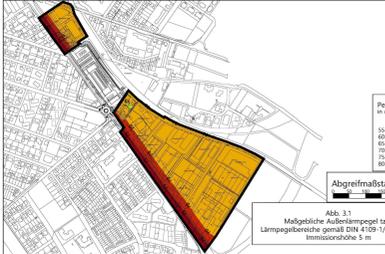
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung bei einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nichts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden wird empfohlen Niststeine für Vögel und Einbaugartener für Fledermäuse vorzusehen. Umsetzungsbeispiele können der Anlage des dem Bebauungsplan beigefügten Artenschutzgutachtens entnommen werden.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Staffelsegrosse

Fassaden von Staffelsegossen, die oberhalb eines maximal zulässigen Vollgeschosses liegen, müssen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss straßenseitig um mindestens das Maß der Höhe des Geschosses selbst von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt werden. Zu den anderen Seiten betragen die Abstände mindestens 1,50 m, bei Baukörperbreiten unter 10 m mindestens 0,50 m.

1.2 Fassadengestaltung

Bei großvolumigen Gebäudekomplexen oder Einzelgebäuden mit mindestens einer Fassade mit einer Länge über 20 m sind die Fassaden wie folgt zu gestalten: Mindestens 70 % der Fläche einer Fassadenabwicklung ist in weiß, beige, ockerfarben, braun oder grauen Farbtönen zu gestalten. Flächen für Tür-, Tür- und Fensteranlagen sind hierbei nicht mit einzubeziehen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig und müssen sich in der Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Zulässig sind:

Werbeanlagen an Fassaden: Pro Fassade maximal eine Werbeanlage mit einer Höhe bis zu 1 m zulässig. Die Werbeanlage darf über die Gebäude- oder Dachkante (Attika oder Traufe) des obersten Geschosses nicht hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen: Pylone sind unzulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe über 3,0 m über Gelände sind nur in Form von Werbefahrten zulässig. Auf einem Grundstück ist maximal eine Werbefahrte pro angelegener Fläche auf Grundstücksfläche mit einer maximalen Masthöhe von 8 m über dem Gelände zulässig. Die Werbefahrten sind an einem Standort zu konzentrieren.

Beleuchtung: Skybeamer und sich bewegende oder blinkende Beleuchtungsanlagen sind unzulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auf privaten Grundstücken sind so anzuordnen, zu bepflanzen und einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Königsteiner Straße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in folgender Form zulässig:

- Hecken
- Hecken in Kombination mit Metallzäunen

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m in folgender Form, einzeln oder in Kombination, zulässig:

- offen wirkende Metall- und Holzläune
- Hecken

- Sockelmauern mit einer Höhe bis zu 1,0 m

- Mauerwerk mit einer Höhe bis zu 1,5 m

Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

E Hinweise und Empfehlungen

Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus

Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus - Stellplatzsatzung ist zu beachten.

Baumschutzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Soden am Taunus ist zu beachten.

Brauchwasser / Zisternenhaltung

Bezüglich des Einbaus von Zisternen und der Brauchwasserumertzung wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung (AbwBS) der Stadt Bad Soden am Taunus vom 01.06.2020 verwiesen.

Wasserschutz - Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich) der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus (Tiefbrunnen 1-3 des Wasserwerks Sulzbacher Straße). Die Verbote der Schutzordnung vom 13. April 1970 (StAnz. 22/1970 S. 1114) sind für die Zone III A zu beachten.

Hochwasserschutz

Entlang des Sulzbaches gelten die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Insbesondere sind die §§ 76 bis 78 WHG zu beachten. Weiterhin gilt das Hessische Wassergesetzes (HWG). Insbesondere ist § 45 HWG zu beachten.

Denkmalerschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Artenschutz

Im Falle von Abbruchmaßnahmen und Neubebauungen, insbesondere von derzeit unbebauten Freiflächen, sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen. Untersuchungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bezüglich des Artenschutzes ist auf das Bundesnaturschutzgesetz zu verweisen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29 Februar liegen.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden wird empfohlen Niststeine für Vögel und Einbaugartener für Fledermäuse vorzusehen. Umsetzungsbeispiele können der Anlage des dem Bebauungsplan beigefügten Artenschutzgutachtens entnommen werden.

Deutsche Bundesbahn

Baumaßnahmen entlang der Bahnlinie bedürfen enger Abstimmung mit der DB Netz AG. Dies betrifft insbesondere einzuhaltenen Abstandsflächen, das Betreten der Bahnanlagen, Bauarbeiten und Pflichtenmaßnahmen im Bereich der Bahnlinie, den Einsatz von Baukräften und Bauwerkzeugen, die Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen, den Umgang mit Oberleitungen, Kabeln und Leitungen, die Planung von Lichtzeichen, die Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern sowie Immissions- und Haftungfragen. Näheres siehe hierzu Begründung des Bebauungsplanes.

Afflächen

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz vom 14.01.21 sind in der Afflächenkarte des Landes Hessen folgende Afflächen erfasst:

- Nr. 1 436.001.020-001.138 Königsteiner Straße 44, Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art, KFZ-Zubehör, Reparaturwerkstätte und Selbstfahrervermietung, bis 12/2005
- Nr. 2 436.001.020-001.170 Königsteiner Straße 36, Heizungs- und Sanitärhandwerk von 12/2008 bis 10/2013
- Nr. 4 436.001.020-001.097 Königsteiner Straße 26A, Herstellung von Zahnersatz von 03/1984 bis 12/2001
- Nr. 5 436.001.020-001.127 Königsteiner Straße 26, Elektroinstalltionen, Anlagen- und Antennenbau bis 12/2004
- Nr. 6 436.001.020-001.075 Königsteiner Straße 20, 20a, 20b, Schuhfabrik von 08/1958-12/2014 (Ummeldung in 2014, Betrieb ist noch aktiv), Herstellung u. Vertrieb v. Wintergärten, Gasanbauten, Überdachungen, Pergolen in Holz u. Metall von 11/1982 bis 12/2000, Planung und Errichtung von Chemie- und Industrieanlagen und Planungsmodellbau von 06/1984 bis?
- Gebäudereinigung nach Art eines Meisterbet