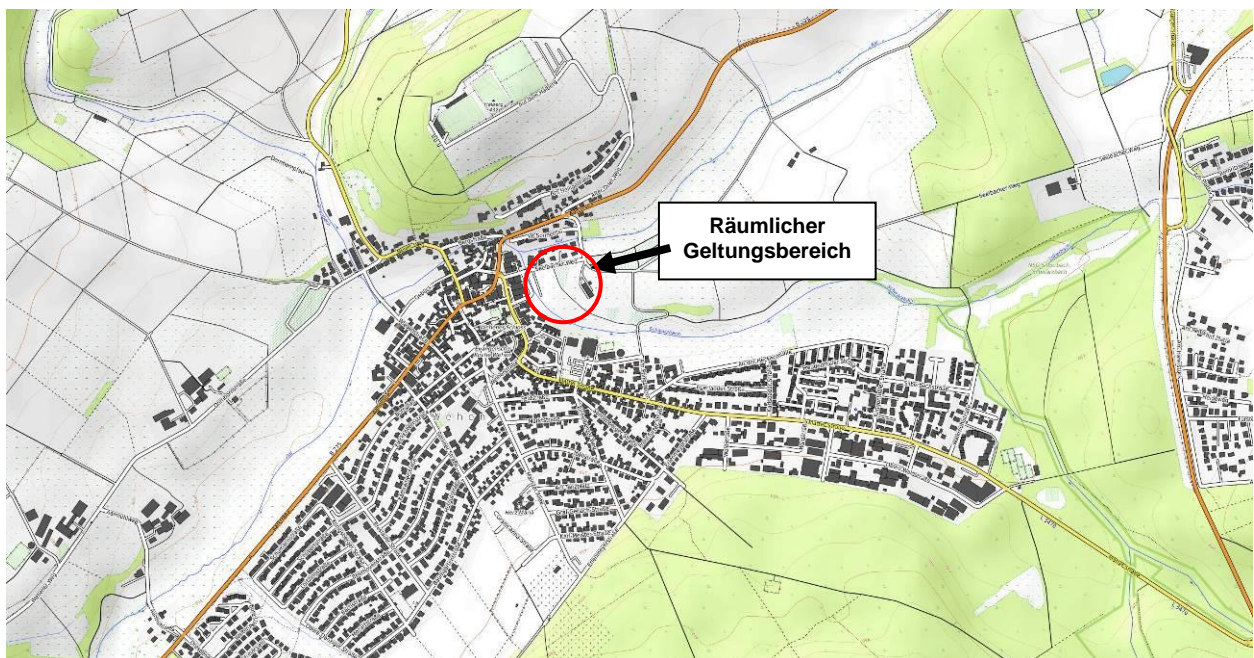


Textliche Festsetzungen

Planstand: 16.02.2022 - Entwurf

Übersichtskarte



Nutzungsmatrix

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	GH _{max.}
1	SO _{LEH}	0,8	I	+368,00 m ü. NN
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.				

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021, BGBl. I S. 1802, 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 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.720 m² inkl. Backshop zulässig.

1.1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe ist der Kanaldeckel im Seelbacher Weg nördlich des Geländes mit +360,765 m ü. NN.

2.1.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max.}) ist der obere Gebäudeabschluss (z.B. Dachaufkantung, Attika oder massive Brüstungen) in Meter über Normalnull (m ü. NN). Die maximale Oberkante des Gebäudes darf +368,00 m ü. NN nicht überschreiten.

2.1.3 Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der jeweiligen Außenwand abgerückt werden.

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports sind unzulässig.

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

4.1 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen (zur Artenauswahl vgl. Ziffer C 5). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum/100 m², ein Strauch/5 m².

4.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen innerhalb des Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

4.3 Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K zu verwenden. Es sind nur Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 zu installieren.

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

Der an den Schwarzbach angrenzende Teil des Sondergebietes ist in einer Breite von 10 m als naturnaher Uferbereich des Gewässers mit Flachwasserzonen und Bermen umzugestalten. Auf der übrigen Fläche ist eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung autotypischer Habitats und die Schaffung von Retentionsvolumen durch Vergrößerung des Fließquerschnitts. Die Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

Im Bereich der Ausgleichsflächen 1 bis 3 gemäß Plankarte sind Maßnahmen zur Förderung der natürlichen Gewässerentwicklung durchzuführen (Aufbruch von Ufer- und Sohlbefestigungen, Aufweitung des Gewässerbettes in Teilbereichen, Modellierung von Prall- und Gleithängen, Einbringen von Störsteinen, Baumstubben und Sohlsubstrat, Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur). Die Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

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

6.1 Bauliche und technische Betriebsvoraussetzungen

- Die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes müssen asphaltiert sein. Alternativ müssen bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen verwendet werden.
- Anlieferungen mit einem Lkw sind in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig.
- Die Andockstation ist komplett einzuhausen, die Rampen können offen bleiben.
- Die Fassade und das Dach sind aus einem Material herzustellen, dass ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 25$ dB hat.
- Die Überdachung und die Wand an der Nordseite der Anlieferungsrampe sind ca. 3 Meter über die Vorderkante der Andockstation nach Westen zu führen.
- An der südlichen Begrenzung der Rampe ist ein 2,5 m hoher Lärmschirm aufzustellen, der bis zu den Personal – Parkplätzen reicht. Diese Lärmschutzwand muss den Vorgaben der DIN 9613-2 (dicht gefügt, Masse $m' \geq 10$ kg/m²) genügen. Diese zusätzliche Abschirmung der Ladegeräusche wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. (vgl. Planzeichnung zur Lage)

- Die Einkaufswagen werden an 2 überdachten Stellplätzen innerhalb des Parkplatzes und zusätzlich im Eingangsbereich abgestellt.

Details können der Schalltechnische Immissionsprognose 18.0605 des Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim vom 20.01.2020 entnommen werden.

7 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1. Dachbegrünung
Die Dachflächen von flach geneigten Dächern sind zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- 7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume in Anlehnung der Pflanzenlisten C 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

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

1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 8°.

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

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 3,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahren dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

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

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im SO_{LEH} sind durch geeignete Maßnahmen gegen eine allgemeine Ansicht abzuschirmen.

4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.

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

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste C 5 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte sowie bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

C) Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3 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).

4 Besonderer Artenschutz

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

V1	Umweltbaubegleitung Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Hütten etc.) erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume und Hütten durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und auch von Bilchen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.
V2	Bauzeitenbeschränkung Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.
V3	Ökologisch verträgliche Beleuchtung Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K einzusetzen. Es sind nur Leuchten in insektenschonender Bauweise mit der Schutzart IP 65 zu installieren.
V4	Blühstreifen bzw. -flächen Zur allgemeinen Förderung der Avifauna sind im Rahmen der Freiflächengestaltung des Lebensmittelmarkts randliche Blühstreifen bzw. -flächen zu entwickeln und zu pflegen.

Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:

M1	Anlage einer „Wiesenknopf-Wiese“ zur Förderung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Hierfür wird eine Nachsaat und ein anschließendes dauerhaftes Mahdregime auf mind. 0,5 ha Grünland in der Schwarzbachau durchgeführt. Die Fläche ist dafür vor Eintritt der Vegetationszeit auf eine Höhe von 3 - 5 cm zu mähen; das Schnittgut ist abzufahren. Im Anschluss ist die Nachsaat durchzuführen, wobei ein 10 m breiter Streifen entlang des Schwarzbachs ausgespart werden sollte. Die übrige Fläche ist mit einer Egge oder anderem geeigneten Gerät so zu bearbeiten, dass die Grasnarbe in gleichmäßigen Abständen von etwa 10 - 15 cm 2 - 3 cm tiefe Furchen aufweist. Anschließend ist der Bereich flächig mit gebietseigenem Saatgut des Großen Wiesenknopfs (<i>Sanguisorba officinalis</i>) nachzusäen. Nach Aufgang der Saat ist die Wiese zu beweiden oder zweischurig zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Zur Hauptblütezeit des Wiesenknopfes (Mitte Juni bis Mitte September) ist die Nutzung jedoch untersagt.
M2	Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Ortsgebiet insgesamt 12 Nistkästen, davon sechs für Höhlen- und Nischenbrüter und sechs für Fledermäuse (mit bodennaher Einschluöffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens die Hälfte der jeweiligen Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist zu dokumentieren und mit einem Bericht der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

5 Artenauswahl

Laubbäume (auch in Sorten):	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Sträucher:	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa div. spec.</i>	Rose (auch Sorten)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder

<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulis</i>	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:	
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Partenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	Wein

Leitarten der gewässerbegleitenden Hochstaudenflur:	
<i>Angelica sylvestris</i>	Wald-Engelwurz
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Iris pseudacorus</i>	Sumpf-Schwertlilie
<i>Lycopus europaeus</i>	Ufer-Wolfstrapp
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Poa palustris</i>	Sumpf-Rispengras
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Deschampsia cespitosa</i>	Rasen-Schmiele
<i>Trisetum flavescens</i>	Wiesen-Goldhafer
<i>Molinia caerulea</i>	Blaues Pfeifengras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel

Bei der Anpflanzung und Pflege des Bewuchses sind die Fil-Richtlinien „Empfehlung für Baumpflanzungen“ zu berücksichtigen.