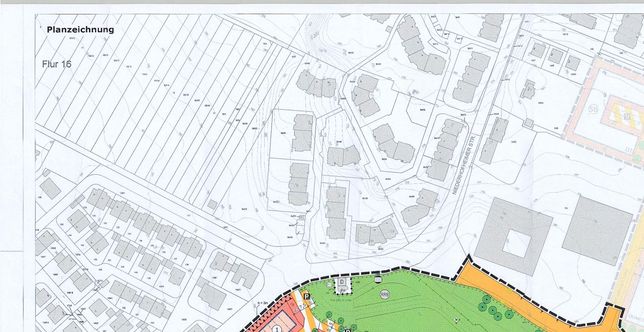
Planzeichnung

M = 1:500



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

I - II	**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
G	**GRe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
fD	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
F	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
W	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
C	Zweckbestimmung: Quartiersplatz
P	Parkplatz
	Ein- und Ausfahrt TG
E / D / H	Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen
AH / KH	Anlaufhäuser / Kettenhäuser

	Anschluss an die Verkehrsflächen: Ein- und Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
V	Verkehrsbegleitgrün
	Regenrückhaltebecken
	private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Anpflanzen: Laubbäume / Hochstammobstbäume
	Erhalten: Laubbäume
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze (dem WA zugeordnet)
Cp	Carports (dem WA zugeordnet)
Tg	Tiefgarage
Zw	Zwergwuchs
	Baufreifestelle (§ 23 Abs. 1 HBO) (nachrichtlich)
	Grenzdickzeigerwerk (Vorschlag)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grosse des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) hier: Lärmschutzwälle (5 = 5 m über OK. Nadelhorfbahner Straße)

	Gestation
	Stromversorgung
D	Unterdach Hier: Gas HD Leitung
	Kulturdenkmal hier: Alter Wasserturm
	Rad- und Gehweg (Lage unverbindlich)
	Hallosteile geplant
FH	Höhenlinien

Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	OKGeh. max. (Bezugspunkt siehe Nutzungsschablone)
1	WA	0,4	0,8	II	E/H	au	vgl. PZ
2	WA	0,4	0,8	II	E/D	au	vgl. PZ
3	WA	0,5	0,9	II	H (KH)	au	vgl. PZ
4	WA	0,7	1,0	II	H (AH)	au	vgl. PZ
5	GRe	0,6	1,2	II	-	-	vgl. PZ
6	GRe	0,6	1,8	IV	-	-	22,0 m

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Polygonpunkt
	vorhandene Grundstücks- und Wergezeichen mit Grenzsteinen
Flur 7	Flurnummer
199	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 255).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.f. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 562).

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 78 „Sinai II + III" - West (1. Bauabschnitt) werden für seinen Geltungsbereich die jeweilig-weiteren und inhaltlichen Festsetzungen des nachtrakäftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Sinai I" ersetzt.

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

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

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

1.1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO): Die Ausnahmen gem. Abschluss der Nr. 1 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Die Einrichtung und Verwaltungsbüros nur für die Betriebsverwaltung der dort ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.2.2 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Gastwirtschaften und Schankwirtschaften sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.3 Für das Gewerbegebiet gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO): Tankstellen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, wenn diese Nutzungen keinen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes – Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO).

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

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

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

2.1.1 Die Gebäudehöhe (OK Geb. max.) ist das Maß bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Gächern mit einer Dachneigung (Attika) befindet sich dieser Punkt an oberer Abschluss der an den höchsten gelegenen Attika.
Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die maximale Gebäudehöhe wird in Meters über Normal-Null (m ü. NN) angegeben (vgl. Einschrieb in das Planzeichnung (PZ)).

2.1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die Traufhöhe liegt mindestens 3,0 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe (OK Geb. max.). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand unter Attika über dem letzten vollen Vollgeschoss.

2.1.3a Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK Geb. max.) darf durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.1.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens drei Jeweilige höhe entsprechend war der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand eingehalten werden.

2.1.5 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 22,0 m. Hierbei gilt, dass die Gebäudehöhe (OK Geb. max.) bis max. 15,0 m (Gebäudeteil mit Dachneigung bis 15 Grad) nicht überschritten werden darf. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

2.1.6 Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Bauliche Anlagen für technische Aufbauten, Dachzugänge/Dachaustiege, Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten oder Energieversorgungsanlagen, die über die maximale zulässige Gebäudehöhe (OK Geb. max.) hinausragen, dürfen auf bis zu 20 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um 3,0 m. Dies gilt auch für Anlagen, die nicht mit Aufenthalten von Menschen verbunden sind, wenn sie 2,0 m von der Fassade zurückspringen.

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

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

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 und 4 darf die maximale Grundflächenzahl für Doppel- und Reihenhäuser bis zu einer GRZ = 0,6 überschritten werden.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5a darf die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,6 überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO freizuhaltenden Flächen der Abstandsflächen von § 20 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen.

2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

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

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

3.1 Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in den Teilbaugebieten Nr. 1, 3, 4 und 5a als eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

3.1.1 Abweichende Bauweise a1 (Teilbaugebiet Nr. 1):
Bei der abweichenden Bauweise a1 besteht es sich um eine geschlossene Bauweise, bei der die Ausdehnung der oberirdischen Gebäude (Hausgruppe, Reihenhaus) jeweils maximal 30 m betragen darf. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Hausgruppen, Reihenhäuser sowie auch Doppelhäuser zulässig.

3.1.2 Abweichende Bauweise a2 (Teilbaugebiet Nr. 2):
Die Gebäude sind als Hausgruppen (Kette= Reihenhäuser) zu errichten, eine beidseitige Grenzbebauung ist zu mindestens einer Seite zu der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Garagentore müssen mit der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand zur Grundstücksgrenze erhalten werden. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.1.4 In Gewergebiet (GEe) wird keine Bauweise festgesetzt.

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

4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die Baugrenzen/ Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudelänge, jedoch nicht mehr als insgesamt 6,0 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO freizuhaltenden Flächen der Abstandsflächen von § 20 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen.

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

5.1 Auf der Fläche, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt (WA 2), beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 600 m² und bei Doppelhaushälften 340 m² nicht überschritten.

5.2 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Eckgrundstücken von Wohnzeilen bei. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt erfordert. Dies gilt auch für Grundstücke, die für Einzelhäuser vorgesehen sind, wenn sie an Wendehammer angrenzen.

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

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

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

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

7.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksbereich nicht zulässig.

7.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Stellplätze dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereichs überdecken.

7.4 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Je Grundstück bzw. je Gebäudeeinheit ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

7.5 Für die Gewerbegebiet (GEe) gilt: Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren sind im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser ausgewiesenen. Es ist je 3 Stellplätze (Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz pro 50 m² Nutz-Anlagen) wenigstens zwei Stellplätze zu pflanzen (Hinweis: Es ist eine Zusimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich).

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt (WA 2), sind in Einzelhäusern maximal zulässt (WA 1+4), ist auf Baugrundstücken mit einer Größe von mindestens 600 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig.

9 Flächen für soziale Wohnraumförderung

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5a gilt: Mindestens 20 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind für die Wohnraumförderung vorzusehen.

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

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Verwendung: Die Grünflächen sind den Gebrauchsnutzung zu pflegen und zu erhalten.

10.1.2 Gestaltung, Zweckbestimmung, Gebietseingrünung
Die private Grünfläche, die den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet ist, ist analog der Fläche zu 10.1.1 anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist eine zulässige Anlage von Wegen und Plätzen auf 5 % der Fläche beschränkt und für die Pflanzung von Bäumen wird folgende Artenauswahl empfohlen: Spitzahorn, Feldahorn, Esche, Pflaume, Wildobst, Quitte, Speierling, Vogelkirsche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde.

10.1.3 Innerhalb der privaten Grünfläche, die den eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zugeordnet ist, ist analog des Flächen zu 10.1.1 anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist der zulässige Anteil von Wegen und Plätzen auf 5 % der Fläche beschränkt und für die Pflanzung von Bäumen wird folgende Artenauswahl empfohlen: Spitzahorn, Feldahorn, Esche, Pflaume, Wildobst, Quitte, Speierling, Vogelkirsche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde.

10.2 Innerhalb der privaten Grünfläche, die den eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zugeordnet ist, ist analog des Flächen zu 10.1.1 anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist der zulässige Anteil von Wegen und Plätzen auf 5 % der Fläche beschränkt und für die Pflanzung von Bäumen wird folgende Artenauswahl empfohlen: Spitzahorn, Feldahorn, Esche, Pflaume, Wildobst, Quitte, Speierling, Vogelkirsche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde.

10.2 Die private Grünfläche, die dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zugeordnet ist, ist analog des Flächen zu 10.1.1 anzulegen und zu unterhalten. Abweichend hiervon ist der zulässige Anteil von Wegen und Plätzen auf 5 % der Fläche beschränkt und für die Pflanzung von Bäumen wird folgende Artenauswahl empfohlen: Spitzahorn, Feldahorn, Esche, Pflaume, Wildobst, Quitte, Speierling, Vogelkirsche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde.

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

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

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

12.1 Oberflächenbefestigung: Zufahrten, Stellplatzzufahrten sowie die Befestigungen von Zugängen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Fensterpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder versickerungsfähigen Pflaster (z. B. Fugenpflaster) zu befestigen. Ausgenommen hiervon ist das Teilbaugebiet WA 4 (Mischnutzung), hier sind mindestens 2,0 m breite Flächen zu befestigen.

12.2 Grundstücksfreiflächen:
Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt:
Mindestens 25 % der nicht überbauten Flächen (GRZ gem. § 19 BauNVO) sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerisch Festsetzungen anzupflanzenden Bäume sind in die Berechnung einzubeziehen. Es gelten: 1 Baum gem. Arterliste E 1 / 20m² und 1 Per weiterhin Baum gem. Arterliste E 2 / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Arterliste E.

Für die Allgemeinen Gewerbegebiet (GEe) gilt:
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Es gilt: 1 Baum gem. Arterliste E 1 / 20m² und 1 Per weiterhin Strauch gem. Arterliste E 2 / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Arterliste E.

12.3 Dachbegrünung:
Die Flachdächer sind mit flach gewölbte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

12.5 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten (z. B. Nachtfalter) sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

12.6 Versickerung von Niederschlagswasser: Für das Gewerbegebiet (GEe) gilt: Aus dem gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet darf maximal eine Abflussspende von 15 l/s in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

12.7 Vorgartengestaltung:
Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie
- auf einem (Unkraut-) Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Unterschutzeinrichtung aufgebracht werden und
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Element dominiert. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Wege,
- oder soweit sie nicht die Anforderungen an Versickerung erfüllen.

Den Symbiosevorschlag dieses Niederschlagswassers mit einer Breite von bis zu 40 cm oder gleichwertig breiten Rasengittersteinen ist zulässig.

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

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (V)
Die Fläche ist analog der Flächen zu 10.1 anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hochstammobstbäume. Es gilt: 1 Baum je angefangene 20 m Straßenlänge (Ausfall) ist der der Regelwerkbraun (vgl. Pflanzliste) sowie eine zweite Zufahrt zum GEe.

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

14.1 Aktiver Schallschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen ist die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes zwischen Nadelhorfbahner Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet in der Ausführung als Lärmschutzwall (LSW) mit einer Höhe von 5 m über OK. Nadelhorfbahner Straße zulässig. Die Böschungsneigung darf 1:2 nicht überschreiten. Die Schallschutzwand muss der Vermeidung von Reflexionseinwirkungen für die gegenüberliegende bestehende Wohnbebauung Anforderung entsprechen. Die Schallschutzwand ist mit einer Mindestabsorption von DL = 8 dB auszuführen und Rücksichten für die Ausführung von Schallschutzwänden im Straßenbau ausgerichtet werden.

Ausnahmen von der Lage und Höhe des Schallschutzwalles sind zulässig, wenn durch diese Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. eine andere Lage ausreichend sind.

14.2 Passiver Schallschutz

Für die Grundstücke, die aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenlärm. Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Außenwände und Dachfenster) schallschutztechnisch entsprechend der Lärmzone (Ist-Lärmpegel) gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018-01) zu errichten.

Spalte	1	2	3
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB	
1	I	55	
2	II	60	
3	III	65	
4	IV	70	
5	V	75	
6	VI	80	
7	> VI	a)	

a) Für Maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen individuell aus den ermittelten Lärmpegelbereichen zu bestimmen.

Die Tabelle ist mit Ausnag aus DIN 4109-1 (2018-01) Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Anwendung Lärmpegelbereich:
Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Lärmpegelbereich III = 63 dB(A),
Für das Gewerbegebiet gilt: Lärmpegelbereich IV = 70 dB

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

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

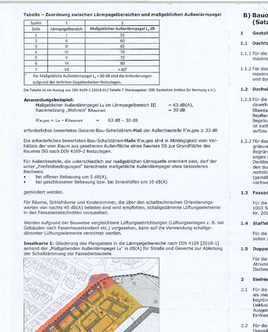
Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_w ges sind in Abhängigkeit von Verhältnis der Raumart zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes gemäß Tabelle 8 der DIN 4109-1 (2018-01) zu bestimmen.

Raumarten (SG nach DIN 4109-1 (2018-01)):
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien (SG 30)
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä. (SG 35)
- Büroräume u.Ä. (SG 30)

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä. gilt:
- $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
- $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhaltende Werte:
- $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen" vorliegt, ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu für die Berechnungen nach der Ermittlung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel" nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018-01) zu ermitteln.



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

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

1.1 Dachform und Dachneigung

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

1.1.2 Für die eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gilt: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5°. Ausnahmsweise sind auch abweichende, z.B. „geschwungene und dynamische Dachformen" und andere Dachgeometrien zulässig.

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

1.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt: Die gemäß § 12,3 festgesetzten Dachbegrünung ist mit einer Mindestschichtstärke von 10 cm herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung (Bemessungen von Abstandsflächen für Fahrräder und Sondernutzungen). Für die Begrünung / Bepflanzungsfähige ausgenommen sind technische Aufbauten, Trappen, Oberlichter und zur Belichtung vorgesehene Flächen wie Terrassen etc. erforderlich. Die Anwendung Begrünung ist auch bei eingebauten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen. Die Solarfläche sollte max. 60 cm Abstand.

1.2.2 Für die eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt: Die gemäß § 12,3 festgesetzte Dachbegrünung ist mit einer Mindestschichtstärke von 10 cm herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung (Bemessungen von Abstandsflächen für Fahrräder und Sondernutzungen). Für die Begrünung / Bepflanzungsfähige ausgenommen sind technische Aufbauten, Trappen, Oberlichter und zur Belichtung vorgesehene Flächen wie Terrassen etc. erforderlich. Die Anwendung Begrünung ist auch bei eingebauten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen. Die Solarfläche sollte max. 60 cm Abstand.

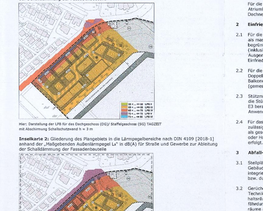
Für Außenbereiche, die unterschiedlich zur nutzbaren Lärmqualle orientiert sind, darf der unter „Fehlbodenaufguss" berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis Ausgleichsobjekt gegenüber dem in der Baulichkeit anzuwendenden Bauteil erhöht oder Senkung vorgesehene Flächen wie Terrassen etc. erforderlich. Die Anwendung Begrünung ist auch bei eingebauten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen. Die Solarfläche sollte max. 60 cm Abstand.

1.3 Fassaden

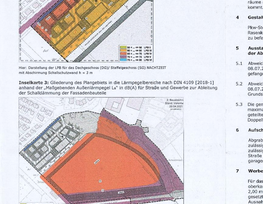
Für Klima, Schlafräume und Kinderzimmer, die über den straßenabgewandten Orientierungen verfügen, sind nachts 45 dB(A) belastet sind und erfüllbare, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Fassadenschichten vorzusehen.

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

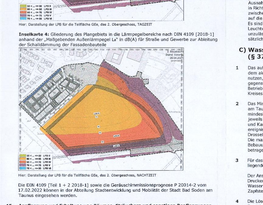
Innenbaum 1: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018-1) anhand der „Maßgeblichen Außenlärmpegel La" in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schallämmung der Fassadenbauteile


Hier: Darstellung der LPB für das Dreifgeschoss (DG) Straßgeschosse (SG) Teilzüber

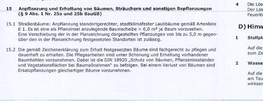
Innenbaum 2: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018-1) anhand der „Maßgeblichen Außenlärmpegel La" in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schallämmung der Fassadenbauteile


Hier: Darstellung der LPB für das Dreifgeschoss (DG) Straßgeschosse (SG) Teilzüber mit Abschirmung Schallschutzwand h = 2 m

Innenbaum 3: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018-1) anhand der „Maßgeblichen Außenlärmpegel La" in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schallämmung der Fassadenbauteile


Hier: Darstellung der LPB für das Dreifgeschoss (DG) Straßgeschosse (SG) Teilzüber mit Abschirmung Schallschutzwand h = 2 m

Innenbaum 4: Gliederung des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018-1) anhand der „Maßgeblichen Außenlärmpegel La" in dB(A) für Straße und Gewerbe zur Ableitung der Schallämmung der Fassadenbauteile


Hier: Darstellung der LPB für die Tiefbahn Ebe, der 1. Obergeschoss, NACHTZEIT

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

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

1.5 Straßenbäume: Ausführung standortgerechter, straßenverträglicher Laubbäume gemäß Arterliste E 1. Es ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6,0 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschlämmung der in der Pflanzinsel vorgesehenen Pflanzungen mit Kies ist zu 2/3 zugelassen über in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.6 Im gemäß Zeichnerischen Eintrag Flächen festgesetzten Bäume s