



Stadtteil Neuhof

Bebauungsplan „Tiergarten“

Textliche Festsetzungen . Vorentwurf

15. Oktober 2024

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Gewerbegebiet (GE)	3
1.2 Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO)	4
1.3 Geräuschkontingentierung	4
2 Maß der baulichen Nutzung	5
3 Bauweise	5
4 Stellplätze und Abstellplätze	5
5 Nebenanlagen	6
6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
6.1 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz	6
6.2 Anpflanzen von Bäumen	6
6.3 Dachbegrünung	6
6.4 Fassadenbegrünung	7
6.5 Allgemeine Bestimmungen	7
6.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung	7
7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	8
Teil B . Örtliche Bauvorschriften	9
8 Dachform	9
9 Werbeanlagen	9
10 Rückhaltung des Niederschlagswassers	9
11 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	9
12 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	10
13 Stützmauern	10
Teil C . Nachrichtliche Übernahmen	11
Teil D . Hinweise und Empfehlungen	13
Anlage . Sortimentsliste	14

Hinweis:

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag in Berlin zu beziehen (www.beuth.de). Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Taunusstein [Rathaus, Abteilung Stadtentwicklung] während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Taunusstein, Fortschreibung Oktober 2016, Seite 126 (siehe Anlage) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

1.2 Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO)

(§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt ausgewiesene Fläche dient der Unterbringung von Bau- und Gartenmärkten sowie ergänzenden Nutzungen.

Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung als Bau- und Gartenmarkt im Sinne der Zweckbestimmung,
- mit der Nutzung als Bau- und Gartenmarkt funktional verbundene und den Bau- und Gartenmärkten dienende Betriebe und Anlagen, wie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Automatenstationen für Gasflaschen, Einrichtungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder.

Als Bestandteil der zulässigen Nutzungen werden folgende Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Taunusstein, Fortschreibung Oktober 2016, Seite 126 (siehe Anlage) zugelassen:

- Bau- und Gartenmarktsortimente,
- sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente, sowie
- zentralrelevante Sortimente, begrenzt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch 800 m² Verkaufsfläche.

1.3 Geräuschkontingentierung

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Sondergebiets- und Gewerbeflächen werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Die Gliederung wird im Verhältnis zu den GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Maisel II“ von 1984 vorgenommen.

Für die Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die in der Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro m² festgesetzt.

Bei der Berechnung der Immissionskontingente L_{IK} können für Immissionsorte im Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem kleinen Feld“, repräsentiert durch das Gebäude an der Straße Auf dem kleinen Feld 2, Zusatzkontingente $L_{EKZUS.} = 6$ dB(A) tags und nachts, im Bereich der Wohnbauflächen entlang der Idsteiner Straße, repräsentiert durch das Gebäude Idsteiner Straße 42, Zusatzkontingente $L_{EKZUS.} = 10$ dB(A) tags und nachts berücksichtigt werden.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die Bezugsflächen für die Emissionskontingente sind in der Planzeichnung eingetragen (Teilflächen (TF) 1 bis 3).

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante (OK) der in der Planzeichnung eingetragene Bezugspunkt (BP) über Normalhöhennull (NHN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 HBO entspricht.

Im Gewerbegebiet (GE) liegt der untere Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante (OK) in der Mitte der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (L3273), senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Gebäudewand.

In beiden Baugebieten darf die Höhenlage ausgehend von den festgesetzten Höhenbezugspunkten in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante ist der obere Abschluss des Daches.

Die hergestellte Oberkante darf durch notwendige Dachaufbauten (z. B. Solaranlagen, Technischeinhausungen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Daches einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Von diesen Beschränkungen sind technisch oder funktional notwendige Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser, Abluftanlagen), Lärmschutzwände und Werbeanlagen (z. B. Schilder, Aufsteller) ausgenommen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

4 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze für Fahrräder sind im Plangebiet überall zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich von Aufstellflächen für den Freiluftverkauf innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

[Festsetzung zum Transfer der vorhandenen Kompensationsfläche wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt; ggf. auch Regelung im städtebaulichen Vertrag.]

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

[Wird nach Vorlage der Maßnahmenempfehlungen des Artenschutzgutachters ergänzt.]

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO) sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen insgesamt mindestens 40 weitere standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Die aufgrund zeichnerischer und textlicher Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden auf die Mindestzahl der Bäume nach der Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein angerechnet.

[Festsetzungen zum Gewerbegebiet werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

6.3 Dachbegrünung

Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 1.500 m² der Dachfläche zu begrünen. Die zu begrünende Fläche darf sich aus mehreren Teilflächen zusammensetzen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen ab einer Größe von 15 m² zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden:

- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- nicht begrünbare technische Aggregate (z. B. Kühlaggregate),
- sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten.

Im Gewerbegebiet (GE) ist das Aufstellen bestehender baulicher Anlagen und deren Erweiterung von der Festsetzung zur Dachbegrünung ausgenommen.

In beiden Baugebieten hat die Substratstärke der Dachbegrünung mindestens 10 cm zu betragen.

6.4 Fassadenbegrünung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind ab einer ungegliederten Wandfläche von 50 m² boden- oder wandgebunden zu begrünen. Ungegliederte Wandflächen sind solche, die keine Öffnungen aufweisen, wie beispielsweise Eingänge, Türen, Tore, Fenster- und Lichtöffnungen oder Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen. Flächen für Werbeanlagen (wie z. B. Logos, Fassadenbanner) sind von der Festsetzung ausgenommen.

[Festsetzungen zum Gewerbegebiet werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

6.5 Allgemeine Bestimmungen

Qualitätsbestimmungen

- Standortgerechte Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, oder Solitär mit mindestens B = 150-200 cm, H = 300-350 cm.
- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100-150 cm.

Sonstige Bestimmungen und Empfehlungen

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1,0 m Höhe.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m³ aufweisen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den obenstehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

6.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der Hellbezugswert (HBW) muss mindestens 23 oder mehr betragen.¹ Öffentliche Verkehrsflächen sowie untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die Bestimmungen gelten nicht für Photovoltaikanlagen und Werbeanlagen.

¹ Als Vergleichsmaßstab hat die RAL Classic Farbe 7023 Betongrau einen Hellbezugswert von 23,2. Die Hellbezugswerte der Farbpaletten RAL Classic (213 Farben) und RAL Design System plus (1.825 Farben) sind auf der Website des RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. unter dem Stichwort „Hellbezugswert“ zu finden.

7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO) sind auf Dachflächen von mindestens 7.500 m² Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Gesamtfläche darf sich aus mehreren Teilflächen zusammensetzen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind auf mindestens 50 % und höchstens 90 % der begrünbaren Dachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Als begrünbare Dachfläche gilt die Dachfläche in ihren Außenabmessungen (ohne Dachüberstand), von der alle nicht für Solaranlagen geeigneten Teilflächen in Abzug zu bringen sind, wie beispielsweise:

- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- technische Aggregate (z. B. Kühlaggregate),
- sonstige Auf- und Einbauten, die nicht mit Solaranlagen überstellt werden können, sowie
- Wege für den Brandschutz.

In beiden Baugebieten sind Bewegungsflächen für die Wartung und für funktional mit Photovoltaikanlagen verbundene Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wechselrichter) Teil der Fläche für Solaranlagen.

Zur Erfüllung der Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann eine Photovoltaikanlage ersatzweise auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder Gebäuden auf dem gleichen Baugrundstück installiert und der betreffende Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Wärmekollektoren als Sonderform der Solaranlagen sind auf die Fläche für Photovoltaikanlagen anzurechnen.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

8 Dachform

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu errichten.

Im Gewerbegebiet (GE) ist das Aufstellen bestehender baulicher Anlagen und deren Erweiterung von der Festsetzung zur Dachform ausgenommen.

9 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Allgemeine Bestimmungen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
- Werbeanlagen dürfen nicht angestrahlt werden, sondern müssen im Bedarfsfall selbstleuchtend ausgeführt werden.
- Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh, Wechsel und Blinklicht sind nicht zulässig.

Werbeturm (Pylon)

Innerhalb des Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt (SO) ist ein Werbeturm (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 25 m über Geländeoberkante zulässig. Der Werbeturm muss mindestens einen Abstand von 40 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

10 Rückhaltung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 37 Abs. 4 HWG)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke ist auf den Dächern baulicher Anlagen, unter sonstigen baulichen Anlagen oder in Speicherkörpern wie Mulden, Rigolen, Zisternen oder anderen geeigneten Anlagen und Freiflächen zurückzuhalten.

11 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO) beträgt abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein insgesamt 290.

12 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Nicht befestigte Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung im Sinne dieser Festsetzung sind Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterterrassen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig. Als Schottergarten zählt jede nicht-überbaute Grundstücksfläche, auf welcher Steine und Gesteine das primäre Gestaltungsmittel darstellen.

13 Stützmauern

Stützmauern im Gelände sind wahlweise wie folgt herzustellen:

- in Naturstein,
- in einem anderen Material mit Natursteinverblendung,
- als begrünte Gabionen, oder
- als Betonwände mit flächendeckender Fassadenbegrünung.

Im Falle der Betonwände ist die Fassadenbegrünung gemäß Abschnitt 6.4 auszuführen.

Teil C . Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich B275 und B417

Der Bauschutzbereich entlang der B275 und B417 basiert auf folgenden Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG):

„§ 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
- 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.*

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. ...

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

- 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen 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, ...“*

Bauschutzbereich L3273

Der Bauschutzbereich entlang der L3273 beruht auf folgenden Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG):

„§ 23 Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
- 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,*

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. ...“

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang des Wurzelbachs beruht auf den folgenden Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG):

„§ 23 Abs. 1 und 2 Gewässerrandstreifen

(1) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung, soweit der Innenbereich betroffen ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festlegen, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich oder ausreichend ist.

(2) Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Satz 1 Nr. 3 gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist.“

Teil D . Hinweise und Empfehlungen

[Wird nach Bedarf ergänzt.]

**Stadt.
Quartier**

15. Oktober 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M. Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

B. Sc. Paula Hieronymi

Anlage . Sortimentsliste

Sortimentsliste für die Stadt Taunusstein, Fortschreibung Oktober 2016, Seite 126.

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke
Blumen	Nahrungs- und Genussmittel
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	pharmazeutische Artikel
Fleischwaren	Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme /
Bettwaren	Matratzen
Bücher	Matratzen
Elektrogroßgeräte	Medizinische und orthopädische Artikel
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör
Elektronik / Multimedia	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Schuhe
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware /	Spielwaren*
Wolle	Sportartikel*
Heim- und Kleintierfutter	Sportbekleidung und Sportschuhe
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Uhren / Schmuck
Hobbyartikel	Wohndekorationsartikel*
	Zoologische Artikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente <i>(keine abschließende Auflistung)</i>	
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Kinderwagen
Bauelemente / Baustoffe	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
baumarktspezifisches Sortiment	Möbel (inkl. Küchen)
Campingartikel	Pflanzen / Samen
Erotikartikel	Reitsportartikel
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportgroßgeräte
Gartenartikel / -geräte	Teppiche (Einzelware)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

© Junker + Kruse, Dortmund: Oktober 2016.