

# **STADT Bad Soden-Salmünster**

## **ST Hausen**



### **Bebauungsplan**

## **„Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“**

### **Textliche Festsetzungen**

**- Satzung -**

Stand: 08.09.2021



Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT**

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

#### **1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig in dem Allgemeine Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **2. Fremdkörperfestsetzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. 1 Abs. 10 BauNVO)**

Für den Teilbereich des Flurstückes 54 mit „F“ gekennzeichnet wird festgesetzt:

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind Erneuerungen und Neuerrichtungen des auf dem Flurstück 54 (Flur 1, Gemarkung Hausen) vorhandenen Gewerbebetriebes (Korn) allgemein zulässig.

Eine Erweiterung oder Änderung der genehmigten Nutzung kann unter Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausnahmsweise zugelassen werden.

### **3. Aufgabe Fremdkörpersatzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)**

Die Fremdkörperfestsetzung erlischt mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Gewerbebetriebes Korn.

Der Teilbereich des Flurstücks 56 (Flur 1, Gemarkung Hausen) wird nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Wohnbaufläche umgewidmet. Die Festsetzungen des WA 2 sind für die Fläche entsprechend anzuwenden.

### **4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)**

#### **4.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ I als Obergrenze festgesetzt.

Die GRZ I wird im WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf im Allgemeinen Wohngebiet nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von maximal 0,6 überschritten werden.

#### 4.2. Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Geschossigkeit von II festgesetzt. Neben dem Kellergeschoss als Nichtvollgeschoss, ist über dem zweiten Vollgeschoss ein weiteres Nichtvollgeschoss in der Dachschräge zulässig.

Im Geltungsbereich ist eine GFZ als Höchstmaß von 0,8 zulässig.

#### 4.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im WA 1 wird eine maximale Firsthöhe (als Höchstmaß) von 12,70 m festgelegt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (als Höchstmaß) ist die Oberkante des Kanaldeckels in der Spessartstraße auf Höhe des Kulturdenkmals (OKKD).

### **5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Nr. 22 BauGB §§ 12 und 22 BauNVO)**

#### 5.1. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 2 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

#### 5.2. Stellplätze und Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind Zufahrten, Stellplätze, Carports, Garagen, Terrassen, Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich zulässig, außer entlang der Spessartstraße, hier ist eine Überschreitung der Baugrenze unzulässig.

### **7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

### **8. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### 8.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und in Abhängigkeit von deren Abstand und Lage zur Spessartstraße die Anforderungen für die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel erfüllen:

- Der Spessartstraße zugewandte Fassaden: maßgebliche Außenlärmpegel bis 69 dB(A) (Lärmpegelbereich IV, gem. Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01)
- Übriger Bereich: maßgebliche Außenlärmpegel bis 65 dB(A) (Lärmpegelbereich I bis III)

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 2018, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Für Schlafräume, für die Beurteilungspegel (Außenpegel) nachts  $L_r > 45$  dB(A) ermittelt wurden, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

#### 8.2. Lärmemissionen

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA –Lärm liegen.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

#### 8.3. Luftreinhaltung

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,-, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

#### 8.4. Licht

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende

Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen, die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.
- Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

## **9. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **9.1. Halböffentliche und private Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude und Nebenanlagen dienen, sind grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser und Rasenflächen zu strukturieren. Die Pflanzliste in der Begründung unter Kapitel 3.9.4 ist bei der Auswahl der Pflanzen heranzuziehen.

### **9.2. Private Grünflächen – Gewässerrandstreifen und Heckenanpflanzung**

Die privaten Grünflächen sind gewässerökologisch (im nordwestlichen Bereich des Plangebiets), bzw. gärtnerisch (im südlichen Bereich des Plangebiets) zu gestalten und zu pflegen. Die Pflanzliste in der Begründung unter Kapitel 3.9.4 ist bei der Auswahl der Pflanzen heranzuziehen.

## **10. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **10.1. Gewässerrandstreifen**

Der ausgewiesene Bereich ist aufgrund hoher Funktionserfüllung zu schützen, zu pflegen und

dauerhaft zu unterhalten. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Vorhabenträger.

In dem Gewässerrandstreifen sind nur Pflanzen aus der Pflanzenliste in der Begründung unter Kapitel 3.9.4 oder ähnliche heimische, wenn möglich autochthone, und v.a. standortgerechte Laubbölzer zu verwenden.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind neben der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch keine Baunebenanlagen wie Mauern, Zäune, sonstige Einfriedigungen, oder Komposthaufen zulässig. Es sind auch keine Veränderungen an der Geländeoberfläche in diesem Bereich zulässig.

## 10.2. Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation

### Grundsätzliche Empfehlungen und Erfordernisse

- Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden. Im Falle einer Fällung der beiden Obstbäume zwischen Gaststätte und Scheune, sind diese vorher durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung auf besonders oder streng geschützte Tiere zu kontrollieren, um das Eintreten von Verbotstatbeständen aus § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Zur Kompensation des Verlustes der 5 Rauchschwalbennester im Nebengebäude des Scheunentraktes sind 5 künstliche Nisthilfen in Vieh-/Pferdeställen oder anderen Räumlichkeiten in Gebäuden im Umfeld zu exponieren.
- Als Ersatz für den projektbedingten Verlust von Nistplätzen des Hausrotschwanzes wird empfohlen, 4 Halbhöhlenbrüter-Nistkästen an verschiedenen Stellen im Umfeld des Abbruchobjektes aufzuhängen. Beispielsweise an Hauswänden in einer Höhe von 2-3 Metern, vorzugsweise unter einem Dachvorsprung im Halbschatten. Gegebenenfalls auch in einem jederzeit zugänglichen Schuppen oder einem ähnlichen Objekt (dauerhaft geöffnete Einflugöffnung). Die Nistkästen dürfen für Katzen und Marder etc. nicht erreichbar sein.
- Die Anbringung der Nisthilfen hat durch qualifiziertes Fachpersonal zu erfolgen und ist kartografisch und fotografisch zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen

- Da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass beim Abbruch der Gebäude (Scheune) Fledermäuse verletzt oder getötet werden, sind die Abbrucharbeiten in der Zeitspanne nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor der Einwanderung in die Winterquartiere auszuführen. Also etwa zwischen Mitte September und Mitte/Ende Oktober.
- Unabhängig vom Ausführungszeitraum des Gebäudeabbruchs sollte vorsorglich zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine nochmalige Kontrolle potenzieller Versteckplätze auf einen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Werden Tiere angetroffen, sind diese in die zuvor ausgebrachten künstlichen Nisthilfen umzusiedeln. Die Gebäudekontrollen und deren Ergebnis sowie eine mögliche Umsiedlung ist zu dokumentieren.
- Da Schleiereulen bei Zweit- oder Spätbruten unter Umständen noch im September brüten, ist die Scheune bei einem Abbruchtermin in diesem Zeitraum zeitnah vor dem Abriss auf eine Schleiereulen-Brut zu kontrollieren. Im Falle eines positiven Befundes sind die Abbrucharbeiten auf den Zeitraum nach Abschluss der Jungenaufzucht zu verschieben.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

- Wenngleich den Abbruchobjekten nach den bisherigen Erkenntnissen eher keine große Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse/Zwergfledermäuse beizumessen ist, sollte - im Sinne einer Worst-case-Betrachtung - vorsorglich ein Quartierverlust angenommen und dieser kompensiert werden. Dazu sind an Gebäuden in der Nachbarschaft ca. 5-6 Fledermausnisthilfen zu exponieren. Die Fledermauskästen (Flachkästen) sollten sowohl als Sommer- als auch als Winterquartiere geeignet sein. Sie müssen zum frühestmöglichen Zeitpunkt exponiert werden, da in aller Regel eine geraume Zeit verstreicht, bevor Nisthilfen angenommen werden.
- Der mit dem Abbruch der Scheune einhergehende Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Schleiereule ist durch die Exposition von 2 Schleiereulen-Nisthilfen zu exponieren. Diese sind in Scheunen oder anderen geeigneten (beruhigten) Gebäuden im Umfeld des Abbruchobjektes zu platzieren. Es wird empfohlen, die Maßnahme unter fachlicher Begleitung des örtlichen Vogel- und Naturschutzvereines durchzuführen.

#### 10.3. Naturschutzrechtliche Forderungen Flurstück 54

Vor Baubeginn auf Flurstück 54, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Ein Pflegekonzept für den Gewässerrandstreifen ist vor Baubeginn zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **11. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die in der halböffentlichen Grünfläche vorhandenen Obstbäume auf den Flurstücken 53/A und 53/B sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Obstbäume standortnah zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Flurstück 54 sind entlang der Grundstücksgrenze entweder standortgerechte Laubbäume in regelmäßigen Abständen anzupflanzen oder eine Sichtschutzhecke zu errichten. In der im Planbild gekennzeichneten privaten Grünfläche im südlichen Teil des Flurstücks 54 sind Hecken/Sträucher zu pflanzen. Hierfür sind nur Pflanzen aus der Pflanzenliste unter Kapitel 3.9.4 der beiliegenden Begründung oder ähnliche heimische, wenn möglich autochthone, und v.a. standort-gerechte Alternativen heranzuziehen. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° von Nebenanlagen, Carports, Garagen o.ä. sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

#### **12. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger. Die Ausübung dieses Rechtes kann an Dritte übertragen werden.

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der „OsthessenNetz“ GmbH festgesetzt.

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)**

### **1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO)**

Für Bebauung entlang der Spessartstraße (WA 1) ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Kanaldeckels in der Spessartstraße auf Höhe des Kulturdenkmals (OKKD).

Für Neubauten im rückwärtigen Bereich (WA 2) ist die Geländehöhe die geplante Höhe.

### **2. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)**

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in der Fassung wie beschlossen am 20. Mai 2019 sind zu beachten. Dies gilt für die Anzahl, Größe, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

### **3. Abstandsflächen (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Abstandsflächen des Kulturdenkmals werden östlich und westlich auf 4,50 m sowie südlich auf 9,50 m festgesetzt. Eine Überschneidung mit anderen Abstandsflächen ist nicht möglich. Die Abstandsflächen von Nebenanlagen dürfen die südlichen Abstandsflächen des Kulturdenkmals (9,50 m) bis zu 1,50 m ausnahmsweise überlagern.

### **4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)**

#### 4.1. Dachform

In allen WA-Gebieten ist als Dachform das Satteldach mit 35°-45° zulässig.

Für Nebengebäude ist neben dem Satteldach auch das Flachdach oder das flachgeneigte Flachdach zulässig.

#### 4.2. Dacheindeckung/Dachfarbe

Im Plangebiet ist als Dacheindeckung nur ein kleinteiliges Material, wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe: matt – naturrot zulässig.

#### 4.3. Dachaufbauten

Im WA 1 sind Gauben als Flachdach-, Sattel-, oder Schleppegauben auszuführen und auf ca. 2/3 der Hauslänge zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

#### 4.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe bis maximal unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. OG und mit einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in dem WA 2 -Gebiet unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.



Bei der Errichtung von Werbeanlagen im Bereich der Landesstraße 3178 sind die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Lichten Raum zwingend einzuhalten.

#### 4.5. Einfriedung

Entlang der Spessartstraße ist die Errichtung einer blickdurchlässigen Einfriedung in Form eines Zaunes, optional mit einem Mauersockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)**

Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden.

### **2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 5 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **3. Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 1 HDSchG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal. Das Denkmal ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei dem Denkmal handelt es sich um, die ehemalige Amtskellerei (langgezogener freistehender Baukörper), welche als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist.

### **4. Regelung für Baunebenanlagen im Gewässerrandstreifen (§ 25 BauNVO)**

Für Baunebenanlagen wird im Gewässerrandstreifen gemäß § 25 BauNVO keine Ausnahmegenehmigung erteilt.

## **D. HINWEISE**

### **1. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Es kann grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

### **2. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen**

Öffentliche Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanspflanzung von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten. Gleiches gilt für feste Baukörper (z.B. Container / Kräne), auch diese dürfen während der Bauzeit keine vorhandenen Leitungen überstellen.

### **3. Schutz der Bestandsbäume**

Während der Baumaßnahmen sind betroffene Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

### **4. Grundwasser und Versickerung**

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Versickerung nur schwer möglich ist. Im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung eines Bodengutachtens im Plangebiet wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 2,20 und 2,70m u. GOK angetroffen.

Alle grundwasserrelevanten Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz.

### **5. Heilquellenschutzgebiet (HQSG)**

Das Plangebiet liegt in dem Heilquellenschutzgebiet Bad Soden-Salmünster – Qualitative Schutzzone D, die dort geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Es liegt für das Gebiet eine Grabungsbeschränkung bis 20,00 m vor.

### **6. Baumaterialien**

Aufgrund des Heilquellenschutzgebiets Bad Soden-Salmünster ist mit einer Einschränkung hinsichtlich der Nutzung von Baumaterialien und Recyclingbaustoffen (RC-Materialien) zu rechnen. Die Vorgaben der TRL M 20 LAGA sind hier heranzuziehen.

### **7. Gewässerrandstreifen**

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich von der vorhandenen Böschungsoberkante 10,00 m landeinwärts. Innerhalb der 10,00 m sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist den privaten Grünflächen zugeordnet und muss gewässerökologisch

gestaltet und gepflegt werden.

### **8. Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt.

### **9. Einsicht DIN-Vorschriften u. ä.**

Die DIN-Vorschriften, Satzungen u.ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

### **10. Erdarbeiten**

Für jegliche Erdarbeiten gelten die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke. Die Arbeiten haben alle nach den Regeln der Technik zu erfolgen. Im Falle einer Feststellung jedweder Baugrund- und Gründungsverhältnisse, die von den Erkenntnissen der erfolgten Erkundung abweichen, ist ein Baugrundsachverständiger hinzuzuziehen.

Für die Gründung wird aus geotechnischer Sicht zu einer lastenverteilende Fundamentplatte geraten, da die vorliegenden setzungsweichen Schwemmlerlehmte aufgrund ihrer Empfindlichkeit gegen-über Wassergehaltänderungen nur bedingt gründungstauglich sind. Um Setzungen zu reduzieren, wird ein mindestens 50cm mächtiger Schotterkoffer (Körnung 0/45 o. ä.) unterhalb der Fundamentplatten der Neubauten empfohlen.

Sämtliche Erdarbeiten sollten nach Möglichkeit bei trockener Witterung durchgeführt werden. Der angetroffene Oberboden, sowie etwaige Fundamentreste der straßenseitigen Bestandsbebauung sind vor Baubeginn aus dem Baufeld zu entfernen.

### **11. Denkmalschutz**

Gemäß § 18 (3) Hess. Denkmalschutzgesetz bedürfen Baumaßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

### **12. Vernässungsgefährdete Gebiete**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3m Flurabstand) und ist als vernässungsgefährdetes Gebiet einzustufen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Zuge der Bauausführung die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.