



**A. Festsetzungen durch Planzeichen gemäß PlanV 90**

- Nutzungsabkürzungen (Beispiel)**
- |        |                        |
|--------|------------------------|
| GE I   | Zahl der Vollgeschosse |
| GE II  | Geschosshöhe           |
| GE III | Geschosshöhe           |
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG; §§ 1, 8 BauNVO)**
- GE I: Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - GE II: Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG; § 16 BauNVO)**
- z.B. 0,4: Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. 0,8: Geschosflächenzahl (GFZ)
  - z.B. II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauVG; §§ 22, 2) BauNVO)**
- Offene Bauweise
  - Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen: für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauVG)**
- Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
  - Abwasserbeseitigung (Regenüberlaufbecken)
  - Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)**
- Elektrizität, oberirdisch (wird im Rahmen der Bebauung in ihrem Verlauf verändert)
  - Abwasser, unterirdisch
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)**
- Verkehrsgrün
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVG)**

- 13. Pflanzen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauVG)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzen von Bäumen (gemäß Auswahlliste)
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 14. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltaufladenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauVG) (entspricht der Fläche des Deponiekörpers)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlich festgesetzten passiven Lärmschutzzuständen

- B. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauVG**
- Ferngasleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen (8,0 m nördlich der Trasse, 3,0 m südlich der Trasse)
  - Heißequellenerschließung quantitativ, Zone C (gesamter Geltungsbereich)
  - Sichtfelder, von Aufwuchs und Einfriedrungen über 0,7 m freizuhalten
- C. Informative Darstellungen**
- Lärmschirm Salmünster NW, neu, ab km 53+000
- 18. Zeichen der Kartenunterlage**
- FL.12: Flurnummern
  - 145: Flurstücknummern

Gemarkung: Salmünster  
 Flur: 10,12 u.a.  
 Maßstab: 1:1000 (vergr.)

- Teil B der Satzung: TEXTFESTSETZUNGEN**
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- In den als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzten Bereichen werden gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO alle nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von:
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden,
    - Anlagen für sportliche Zwecke und
    - Gewerbebetriebe aller Art, wenn von ihnen keine erheblichen Belastungen und Störungen ausgehen,
 ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie von Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 BNatSchG)**
- Zur Verminderung der Abflurdrainagen von Oberflächenwasser sind für Gebäude und Gebäudeteile ohne Dachbegrenzung Anlagen zur Versickerung oder Speicherung und Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser vorzusehen.
  - Von eingeschossigen Gebäuden und von Garagen sind Dachflächen ohne oder mit geringer Neigung (< 15°) mit einer Dachbegrenzung auszuführen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von maximal 15° ist eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 40 % der Dachfläche vorzunehmen.
  - Teilfläche B.1:** Entwicklungsziele Naß- und Feuchtwiese, extensiv gepflegt. Extensiver Schnitt 1 x jährlich Ende September. Entfernung des Mahlgutes.
  - Teilfläche B.2:** Entwicklungsziele Feuchtwiese, extensiv gepflegt. Sonst wie B.1.
  - Teilfläche B.3:** Entwicklungsziele artenreiche Mahdwiese. Der vorhandene Grünlandbestand ist zu erhalten. Seine Nutzung ist auf eine zweimalige Mahd im Jahr beschränkt. Die Anwendung jeglicher Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juli erfolgen. Das Mahlgut ist abzutragen.
  - Teilfläche B.4:** Entwicklungsziele landschaftsrechtliche Ortsrandbegrenzung. Bepflanzung mit Arten der Auswahlliste 1 - 3 (10 m breite Kerzone mit 1 Gehölz / m² und 2 gleich großen, beidseitig vorgelegten Saumzonen aus spontan aufkommenden Hochstauden). Das überschießende Schied ist von Bepflanzung und Aufwuchs über 0,70 m freizuhalten.
  - Teilfläche B.5:** Entwicklungsziele ruderalisiertes Grünland mit Altrgrasbeständen. Auf eine Gehölzpflanzung wird verzichtet. Die Flächen werden im Abstand von ca. 3 Jahren 1 x gemäht (Ende September). Das Mahlgut ist zu entfernen. Der Gehölzsaum entlang des Wasserlaufes ist zu erhalten und zu pflegen.

**Textfestsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 26a und 25b BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 BNatSchG)**

- Einfriedrungen sind nur als lebende Hecken oder hinterpflanzte Einzelnur zu errichten. Parallel zur Straße können in der Flucht der Gebäudefronten schichtschirmende Mauern oder Bauteile bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

- Auswahlliste 1**
- |           |                     |
|-----------|---------------------|
| Liguster  | - Ligustrum vulgare |
| Hainbuche | - Carpinus betulus  |
| Feldahorn | - Acer campestre    |
| Buche     | - Fagus sylvatica   |
- Auswahlliste 2**
- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Vogelkirsche  | - Prunus avium                  |
| Bergahorn   | - Acer pseudoplatanus           |
| Spitzahorn  | - Acer platanoides              |
| Hainbuche   | - Carpinus betulus              |
| Eberesche   | - Sorbus aucuparia              |
| Mahlbere  | - Sorbus aria                   |
| Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten) | auf stark wachsender Unterlage. |
- Auswahlliste 3:**
- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| Pflaumenhülsen | - Eonymus europaea  |
| Waldspindel    | - Corylus avellana  |
| Heckenkirsche  | - Crataegus spec.   |
| Holländer      | - Sambucus nigra    |
| Hartweil       | - Cornus sanguinea  |
| Scholie        | - Prunus spinosa    |
| Liguster       | - Ligustrum vulgare |

- Je angefangener 200 m² nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäum der Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- Die Bodenplatte von Gebäuden ist mit einer gasdichten Sperre, zum Beispiel Polylethylfolie, zu versehen.
- Unterhalb der Bodenplatte ist eine gut gasdurchlässige Schicht, zum Beispiel Schotter oder Kies, einzubringen.
- Versorgungs- und Abwasserleitungen, Schutz- und Leerrohre sind gasdicht auszuführen. Mögliche Gasemissionen, wie zum Beispiel Müll, Rohrenden, Risse und Schweißstellen sind zu beachten.
- Leitungsabführungen durch die Gebäudeaußenhaut sind mit besonderer Sorgfalt gasdicht auszuführen.
- Bei Ausschachtungen und bei Arbeiten in Gräben oder Schächten sind die einschlägigen Arbeitsschutzvorschriften für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Z11/133) zu beachten, die Gefahren durch mögliche Methan- oder Kohlendioxidzufritte sind zu berücksichtigen.
- Abwasserkanäle sind gasdicht auszuführen und über entlüftete Siphons an das Gebäude anzuschließen, diese sind so zu errichten, daß stets eine ausreichende Wasservorgabe gewährleistet ist.
- Parkplatz und freie Hofflächen sowie sonstige Verkehrsflächen sind mit einer gasdurchlässigen Oberfläche, zum Beispiel Rasengrünspläne, zu versehen.
- Die Anlage von Einrichtungen, die einen längeren Aufenthalt von Menschen in unmittelbarer Bodennähe mit sich bringen, wie zum Beispiel Kindersandkästen, Zeltplätze, Liegewiesen, Gruben, Schächte, Gräben und Bodenröhren etc., ist unzulässig.
- Zur Langzeitüberwachung der ehemaligen Deponieflächen sind permanente Gasmesspunkte (0 bis 2 m unter GOK) auf in einem Raster von 50 x 50 m zu errichten, über die eine jährliche Berichts- und Analyse auf Methan, Kohlendioxid, Sauerstoff und Stickstoff zu erfolgen hat. Weiterhin ist eine jährliche Inspektion der ehemaligen Deponieflächen auf etwaige Vegetationsschäden und andere Hinweise auf Methan- bzw. Kohlendioxidströme, durchzuführen. Grundstückseigentümer haben die Erhaltung und Überprüfung von Bodenluftpegeln auf ihrem jeweiligen Grundstück zu dulden und diese dauerhaft zu erhalten.
- Bei den Aushubarbeiten gegebenenfalls anfallendes organophilisches (d.h. nach Aussehen oder Geruch) auffälliges Material ist separat und vor Niederschlägen und Verweh geschützt zu lagern und auf seine Deponiefähigkeit zu untersuchen. Die Untersuchung hat nach den jeweils geltenden Entsorgungsschritten zu erfolgen.

**B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

- Bauweise, Bauhöhe**
17. Die maximal zulässige Außenwandhöhe darf
- |                |                               |       |
|----------------|-------------------------------|-------|
| bei I Gesch.   | für Betriebs- und Werkgebäude | 5,5 m |
| bei II Gesch.  | für Wohngebäude               | 3,0 m |
| bei III Gesch. | für Betriebs- und Werkgebäude | 7,0 m |
|                | für Wohngebäude               | 5,5 m |
- nicht überschreiten.
- Die Wandhöhe wird rechtlich zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschlus der Wand. Der Erdgeschoßfußboden darf im Mittel maximal 0,50 m über Straßenoberkante liegen. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden.
- Dachform**
18. Die Dächer sind mit trauflosen oder ziegelroten Materialien einzudecken. Als Dachform sind Flach-, Sattel- oder Scheit-Dächer zulässig. Dachneigung liegt zwischen 0° bis 38° (alter Teilung). Dachaufbauten und Dachansätze sind zulässig, dürfen aber 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind erlaubt.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Bei allen Gebäuden, in denen sich Aufenthaltsräume oder Wohnungen befinden, sind die folgenden baulichen Schutzmaßnahmen zu treffen. Die in folgenden genannten resultierenden Gesamtschalldämm-Maße beziehen sich auf Wohn- und Schlafräume. Für Büroräume gelten jeweils um 5 dB niedrigere Werte.
    - Gebäude im Abstand von 25 - 95 m von der Schienenmittellinie, Gebiet (GE) im Teil A der Satzung:
      - Bauteile, durch die Aufenthaltsräume im Westen, Norden und Osten der Gebäude nach außen abgeschlossen werden, müssen mindestens ein bewertetes resultierendes Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109 von  $R_{w,ext} = 40$  dB erreichen. Für diese Bauteile ist ein Schallschutznachweis erforderlich.
      - Für Schlaf- und Kinderzimmer soll mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster in der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudefassade vorgesehen werden.
    - Gebäude im Abstand von 95 - 150 m von der Schienenmittellinie, Gebiet (GE) im Teil A der Satzung:
      - Bauteile, durch die Aufenthaltsräume nach außen abgeschlossen werden (ausgenommen sind hier die Nordwestfassaden), müssen mindestens ein bewertetes resultierendes Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109 von  $R_{w,ext} = 40$  dB erreichen. Für diese Bauteile ist ein Schallschutznachweis erforderlich.
      - Für Schlaf- und Kinderzimmer soll mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster in der von der A 66 abgewandten Gebäudefassade vorgesehen werden.
    - Gebäude im Abstand von 150 - 220 m von der Schienenmittellinie, Gebiet (GE) im Teil A der Satzung:
      - Bauteile, durch die Aufenthaltsräume nach außen abgeschlossen werden (ausgenommen sind hier die Nordwestfassaden), müssen mindestens ein bewertetes resultierendes Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109 von  $R_{w,ext} = 40$  dB erreichen. Für diese Bauteile ist ein Schallschutznachweis erforderlich.
      - Für Schlaf- und Kinderzimmer soll mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster in der von der A 66 zugewandten Gebäudefassade vorgesehen werden.
    - Gebäude im Abstand von 220 - 170 m von der Autobahnmittellinie, Gebiet (GE) im Teil A der Satzung:
      - Bauteile, durch die Aufenthaltsräume nach außen abgeschlossen werden (ausgenommen sind hier die Nordwestfassaden), müssen mindestens ein bewertetes resultierendes Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109 von  $R_{w,ext} = 40$  dB erreichen. Für diese Bauteile ist ein Schallschutznachweis erforderlich.
      - Wo die erforderlichen Grundorientierungen nach a) bis d) nicht möglich sind, müssen alternative Lüftungsmöglichkeiten nachgewiesen werden, die entweder aus Lümpferzonen oder aus mechanischen Lüftungen bestehen (Ausführungen siehe Hinweise).
      - Für Schlaf- und Kinderzimmer soll mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster in der von der A 66 zugewandten Gebäudefassade vorgesehen werden.
- Innere des eingeschränkten Gewerbegebietes sind aufgrund der ab km 53 000 vorhandene Lärmschirme keine auf die Lärmschirme A 66 bezogenen baulichen Schutzmaßnahmen erforderlich.

**Schutzmaßnahmen aufgrund bestehender Belastungen durch umweltaufladende Stoffe (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)**

- Aufgrund der festgestellten Methan- und Kohlendioxidkonzentrationen im Bereich vorhandener Aufschüttungen werden innerhalb der Gewerbegebiete folgende Maßnahmen festgesetzt:
  - Kellerräume dürfen nicht errichtet werden. Soweit Schächte für Versorgungsleitungen und Abwässer erforderlich sind, sind diese mit Gaswarngärten und Frischluftventilatoren auszurüsten, die bei Gasintritt selbsttätig anlaufen. Soweit in diesen Schächten elektrische Einrichtungen erforderlich sind, müssen diese einer der Ex-Schutz-Zone 1 geeigneten Schutzart entsprechen.
  - Die Bodenplatte von Gebäuden ist mit einer gasdichten Sperre, zum Beispiel Polylethylfolie, zu versehen.
  - Unterhalb der Bodenplatte ist eine gut gasdurchlässige Schicht, zum Beispiel Schotter oder Kies, einzubringen.
  - Versorgungs- und Abwasserleitungen, Schutz- und Leerrohre sind gasdicht auszuführen. Mögliche Gasemissionen, wie zum Beispiel Müll, Rohrenden, Risse und Schweißstellen sind zu beachten.
  - Leitungsabführungen durch die Gebäudeaußenhaut sind mit besonderer Sorgfalt gasdicht auszuführen.
  - Bei Ausschachtungen und bei Arbeiten in Gräben oder Schächten sind die einschlägigen Arbeitsschutzvorschriften für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Z11/133) zu beachten, die Gefahren durch mögliche Methan- oder Kohlendioxidzufritte sind zu berücksichtigen.
  - Abwasserkanäle sind gasdicht auszuführen und über entlüftete Siphons an das Gebäude anzuschließen, diese sind so zu errichten, daß stets eine ausreichende Wasservorgabe gewährleistet ist.
  - Parkplatz und freie Hofflächen sowie sonstige Verkehrsflächen sind mit einer gasdurchlässigen Oberfläche, zum Beispiel Rasengrünspläne, zu versehen.
  - Die Anlage von Einrichtungen, die einen längeren Aufenthalt von Menschen in unmittelbarer Bodennähe mit sich bringen, wie zum Beispiel Kindersandkästen, Zeltplätze, Liegewiesen, Gruben, Schächte, Gräben und Bodenröhren etc., ist unzulässig.
  - Zur Langzeitüberwachung der ehemaligen Deponieflächen sind permanente Gasmesspunkte (0 bis 2 m unter GOK) auf in einem Raster von 50 x 50 m zu errichten, über die eine jährliche Berichts- und Analyse auf Methan, Kohlendioxid, Sauerstoff und Stickstoff zu erfolgen hat. Weiterhin ist eine jährliche Inspektion der ehemaligen Deponieflächen auf etwaige Vegetationsschäden und andere Hinweise auf Methan- bzw. Kohlendioxidströme, durchzuführen. Grundstückseigentümer haben die Erhaltung und Überprüfung von Bodenluftpegeln auf ihrem jeweiligen Grundstück zu dulden und diese dauerhaft zu erhalten.
  - Bei den Aushubarbeiten gegebenenfalls anfallendes organophilisches (d.h. nach Aussehen oder Geruch) auffälliges Material ist separat und vor Niederschlägen und Verweh geschützt zu lagern und auf seine Deponiefähigkeit zu untersuchen. Die Untersuchung hat nach den jeweils geltenden Entsorgungsschritten zu erfolgen.

- Garagen und Stellplätze**
19. Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze und mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauauftrags zu bauen und einheitlich zu gestalten.
- Außengestaltung der Gebäude**
20. Die Fassadenwände sind in Pastellfarben und gedeckten Farbtönen zu gestalten.
- Werbeanlagen**
21. Die Werbeanlagen dürfen entlang der westlichen Außengrenze des Gewerbegebietes nur auf Fassaden im Bereich Erdgeschoß angebracht werden. Bei den Leuchtreklamen sind grelle Farben zu vermeiden. Aufgrund der Lage der Baugruben neben wichtigen Verkehrsblenden sind Farbton zu vermeiden, die in der jeweiligen Verkehrsregelung üblich sind.
- Sichtfelder**
22. Die in Teil A der Satzung festgesetzten Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedrungen dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
- Anlagen für Abfälle**
23. Mülltonnen und Müllcontainer sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sammelplätze für Müllbehälter sind mit Gehölen der Auswahlliste 1 zu pflanzen. Es ist ausreichender Abstrom für Müllbehälter für die getrennte Müllsammlung (3-Tonnen-System) vorzusehen. Die Werbetriebe müssen ausreichende Fläche zur Aufstellung von Behältern (Containern) zur Trennungsmöglichkeit von unterschiedlichen Abfällen zur Verwertung und zur Beseitigung vorhalten. Für Lebensmittelreste und ähnliche Einrichtungen müssen Flächen für die Lagerung von Mehrwegverpackungen (Plandsystem) vorgesehen werden.
- Abstandsflächen**
24. Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen von Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO im geringfügigen Ausmaß möglich.

**Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abflurdrainagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Pkw-Stellplätze sowie Fuß- und Gehwege im öffentlichen und privaten Bereich dürfen nur mit versickerungsfähiger Oberfläche gebaut werden. Eine vollständige Versiegelung ist nicht zulässig.

**C. Nachrichtliche Übernahme**

- Versorgungsanlagen und -leitungen**
26. Die am Südrand des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellte Gasfemleitung Dörmigheim - Elm ist zu beachten. Im ausgewiesenen Schutzgebiet sind Abgrabungen, Erdaufschüttungen, Befahren mit schweren Fahrzeugen ohne Sicherungsmaßnahmen, das Setzen von Mauern und Zäunen sowie die Anpflanzung bzw. Zuzügelnder Bäume nicht zulässig.
- Denkmalschutz**
27. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Magistrat der Stadt Bad Soden-Salmünster zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).
- D. Hinweise**
- Lämpferzonen**
29. Die geforderten Lämpferzonen können als Wintergärten oder vollverglaste Balkone, Loggen, Dachterrassen, Glaserker oder ähnliches ausgebildet werden. Die Außenbauteile der Lämpferzonen müssen aus dichtem Material bestehen und ein Flächengewicht von mindestens 9 kg / m² erreichen. Außen- und Innenverglasung müssen versetzt angeordnete kippbare Fenster erhalten. Ausschließliche schwenkbare Fenster sind nur an einer larmabgewandten Seite zulässig. Die gesamte Deckenfläche der Lämpferzonen soll hochschallabsorbierend verkleidet werden (Absorptionskoeffizient  $\alpha = 0,6$  im Frequenzbereich oberhalb 500 Hz). Geeignet sind zum Beispiel 5 cm dicke Mineralwolleplatten mit Riesselschutz und einer akustisch transparenten Abdeckung. Alternativ zur Deckenverkleidung ist die entsprechende Verkleidung zweier senkrecht zueinander stehender Wände zulässig.
- Mechanische Lüftungen**
- Es können Schacht-, Fenster- oder Fassadenlüfter vorgesehen werden. Die Schalldämmung der Fenster- bzw. Fassadenlüfter muß mindestens der Schalldämmklasse der Fenster entsprechen. Der Eigenrauschpegel von mechanischen Lüftern darf im Schlafbereich 25 dB(A) nicht überschreiten. Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes befindet sich im Bereich einer inhomogenen Auffüllung. Dadurch können bautechnische Probleme hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes auftreten, die objektbezogene Baugrunduntersuchungen und -untersuchungen erforderlich machen. Im sonstigen Planungsgebiet ist auf oberflächennahem anstehendem Grundwasser hinzuweisen, das als mehr oder weniger betonunverträglich einzustufen ist. Weiterhin wird empfohlen, auch außerhalb der Aufschüttungsfläche objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere auch Grundwasserstandsbeobachtungen sowie eine Baugrundüberwachung vorzunehmen zu lassen, welche die Betrachtung der hydraulischen Grundbruchsicherheit von Baugruben einschließt.
- Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplans sind im einzelnen:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18.08.1976.
  - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 30.07.1998.
  - Das Baugesetzbuch (BauGB) (1998) in der Fassung vom 18.08.1997.
  - Die Baunutzungsverordnung 1990 (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
  - Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 18.08.1997.
  - Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 19.12.1994.
  - Das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENA) in der Fassung vom 16.04.1996.
  - Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990.

- ÜBERSICHT**  
 M 1 : 25.000
- Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
- "Im See"**
- der Stadt Bad Soden-Salmünster
- GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETRIEBE GmbH  
 LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 1  
 61320 BAD HONIGBURG v.H.  
 06172-3004 • Fax: 3007
- PROJEKTLEITER:  
 Dipl.-Ing. Lennart

**VERFAHRENSVERMERKE**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Siegel) (Unterschrift) (Datum) (Ort)

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 30.09.1983.

Bad Soden-Salmünster, den 1.8. Jan. 2001

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am 03.12.1999 bis einschli. 19.12.1999.

Bad Soden-Salmünster, den 1.8. Jan. 2001

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 15.12.1997.

Bad Soden-Salmünster, den 1.8. Jan. 2001

Die festgelegte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Handblatt Nr. 2/98 am 23.01.1998.

Bad Soden-Salmünster, den 1.8. Jan. 2001

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 02.01.99 bis einschließlich 03.03.99.

Bad Soden-Salmünster, den 1.8. Jan. 2001

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 25.10.1993.

Bad Soden-Salmünster, den 1.8. Jan. 2001

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt am 07.04.2001.

Bad Soden-Salmünster, den 2.8. Juli 2002

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Bad Soden-Salmünster, den 2.8. Juli 2002

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 11.04.2001 ist am 29.06.02 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Bad Soden-Salmünster, Rathaus, Salmünster, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Soden-Salmünster, den 01. Juli 2002