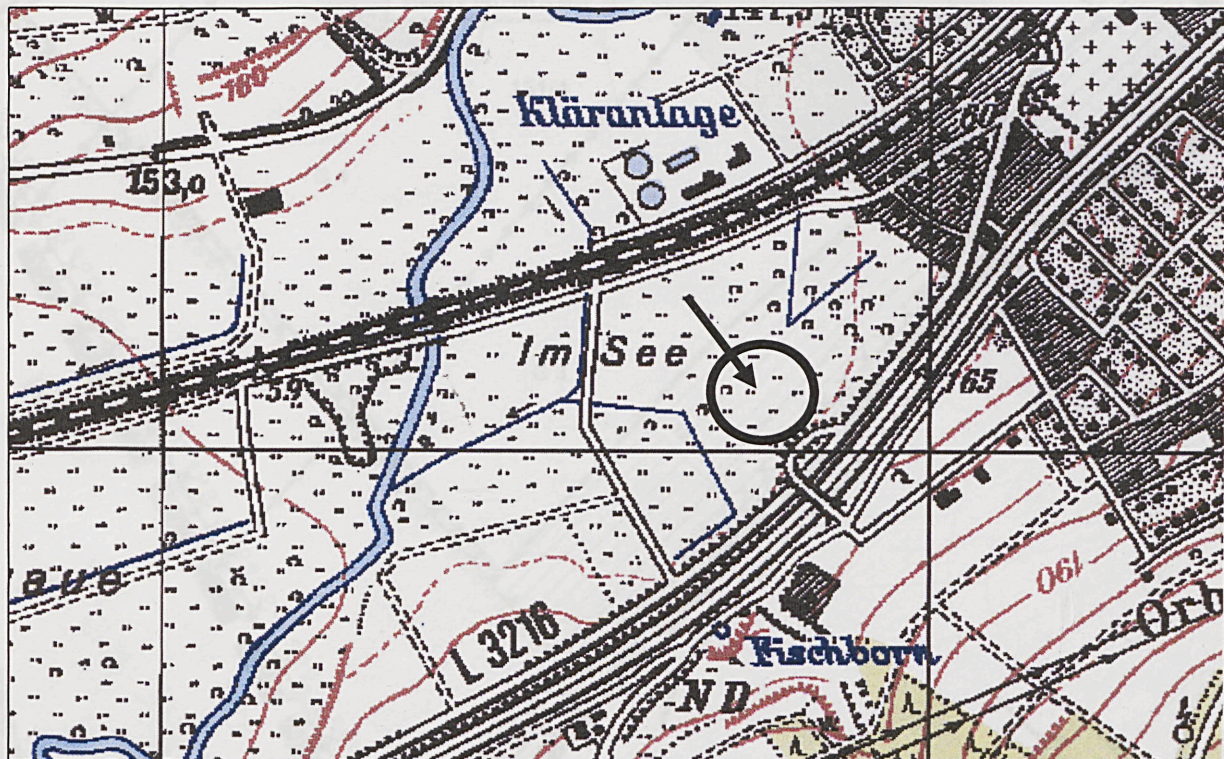


Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Salmünster



Bebauungsplan „Im See“, 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Planstand: Satzung 03/ 2010
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30
email: mruecks@seifertplan.de



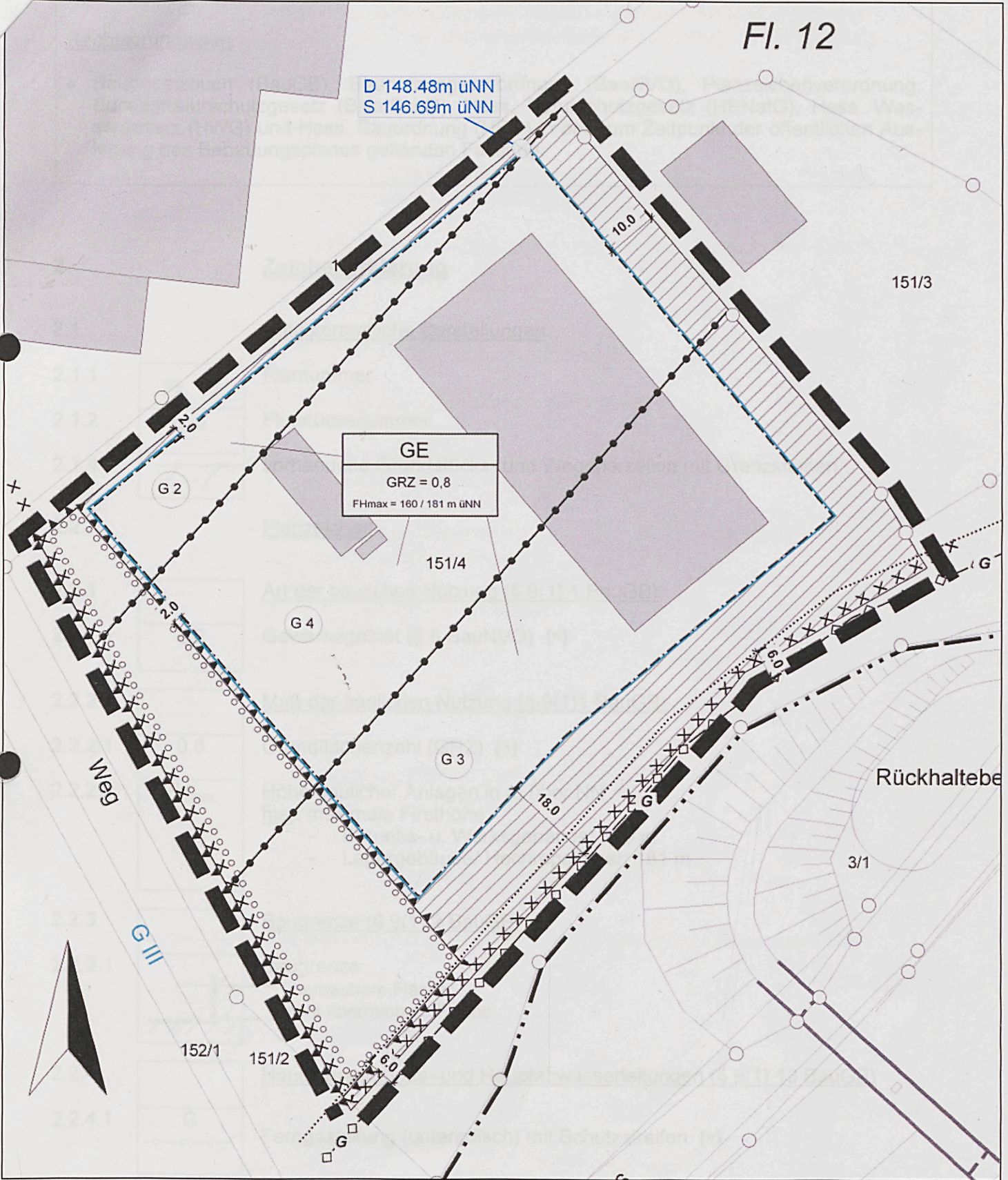
BEBAUUNGSPLAN (1. Änderung)

M = 1 : 1.000

Fl. 12

D 148.48m üNN
S 146.69m üNN

GE
GRZ = 0,8
FHmax = 160 / 181 m üNN



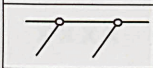
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HENatG), Hess. Wassergesetz (HWG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

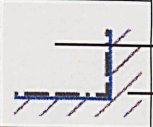
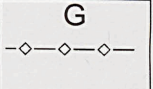
2

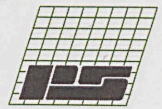
Zeichenerklärung

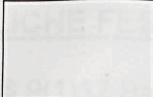
2.1 Katasteramtliche Darstellungen

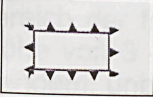
- | | | |
|-------|--|--|
| 2.1.1 | FL. 12 | Flurnummer |
| 2.1.2 | 151/3 | Flurstücksnummer |
| 2.1.4 |  | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |

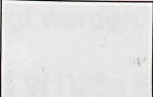
2.2 Planzeichen

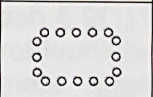
- | | | |
|---------|--|---|
| 2.2.1 | | <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)</u> |
| 2.2.1.1 | GE | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (*) |
| 2.2.2 | | <u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</u> |
| 2.2.2.1 | 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) (*) |
| 2.2.2.2 | FH _{max.} | Höhe baulicher Anlagen in m über NN
<u>hier: maximale Firsthöhe</u>
- Betriebs- u. Werksgebäude: 160 m
- Lagergebäude/ Hochregallager: 181 m |
| 2.2.3 | | <u>Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)</u> |
| 2.2.3.1 |  | Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche |
| 2.2.4 | | <u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)</u> |
| 2.2.4.1 | G
 | Ferngasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen (*) |

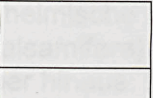


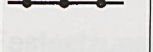
2.2.5  Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9(1) 17 BauGB)

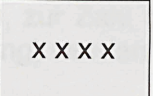
2.2.5.1  Erdwall (vgl. textl. Fests. 3.1)


2.6  Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)

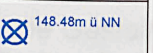
2.6.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Fests. 3.2)

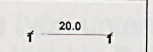
2.2.7  Sonstige Planzeichen

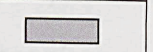
2.2.7.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (*)

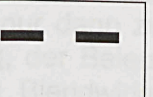
2.2.7.2  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9(5) BauGB) (*)

2.2.7.3  Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlich festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen (*)

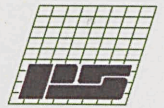
2.2.7.4  Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel/ - sohle)

2.2.7.5  Bemaßung (m)

2.2.7.6  Gebäude, bestehend

2.2.7.7  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

(*) = aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen !



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Gem. § 9(1)17 BauGB:

Im Bereich der festgesetzten Fläche (Ziff. 2.2.5.1) ist ein geschlossener Erdwall mit einer Mindesthöhe von 3 – 5 m über dem gegebenen Geländeneiveau zu errichten; die Verwendung von anfallendem, unbelastetem (!) Erdaushub aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zulässig. Benachbart vorhandene Gehölze (in Richtung Süden und Südwesten) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Ziff. 3.2.

3.2 Gem. § 9(1)25a BauGB

Die nach § 9(1)17 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einer mind. 2-reihigen Laubbaumpflanzung aus großkronigen und teilweise raschwüchsigen Arten zu versehen.

Geeignete Arten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Steileiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzpappel (*Populus nigra*).

Nicht-heimische Hybridpappel (*Populus x canadensis*) und Balsampappel (*Populus berolinensis* und *balsamifera*) sind auszuschließen.

Darüber hinaus: freie Sukzession:

3.3 Die Festsetzungen des bis dato rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse, zur Bauweise sowie die textliche Festsetzung A 3 (Dachbegrünung) werden für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ersatzlos gestrichen.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO):

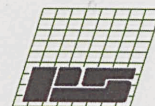
3.4.1 *Bauliche Gestaltung Hochregallager / Farbgebung:*

Gebäude mit einer Firsthöhe von über 160 m ü. NN sind mit einer vertikal abgestuften Farbgebung (von unten nach oben: RAL 6000 (Patinagrün) über RAL 6033/ RAL 6034 (Minttürkis/ Pastelltürkis) bis RAL 5024 (Pastellblau) zu versehen.

3.4.2 *Werbeanlagen:*

Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m zur BAB A 66, 40 m zur L 3216) sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Höhe, der Größe der Werbefläche, der Art der Werbung, der Beleuchtung etc. nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B. Ablenkung, Blendwirkung etc.) auf den fließenden Verkehr auf den klassifizierten Straßen zu nehmen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die von den klassifizierten Straßen (BAB A 66, L 3216) sichtbaren Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pylon) ist auf die für Betriebs- und Werksgebäude festgesetzte maximale Firsthöhe (s. 2.2.2.2) zu begrenzen.



3.5 Schutzmaßnahmen auf Grund bestehender Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe (*) (§ 9(5) Nr. 3 BauGB)

Auf Grund festgestellten Methangas-Konzentrationen im Bereich vorhandener Aufschüttungen werden innerhalb der Gewerbegebiete folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Kellerräume dürfen nicht errichtet werden. Soweit Schächte für Versorgungsleitungen und Armaturen erforderlich sind, sind diese mit Gaswarngeräten und Frischluftventilatoren auszurüsten, die bei Gaseintritt selbsttätig anlaufen. Soweit in diesen Schächten elektrische Einrichtungen erforderlich sind, müssen diese einer der Ex-Schutz-Zone 1 geeigneten Schutzart entsprechen.
- b) Die Bodenplatte von Gebäuden ist mit einer gasdichten Sperre, z.B. Polyethylenbahn, zu versehen.
- c) Unterhalb der Bodenplatte ist eine gasdurchlässige Schicht, z.B. Schotter oder Kies, einzubringen.
- d) Versorgungs- und Abwasserleitungen, Schutz- und Lehrrohre sind gasdicht auszuführen. Mögliche Gaseintrittsstellen, wie z.B. Muffen, Rohrenden, Risse und Schadstellen sind zu beachten.
- e) Leitungszuführungen durch die Gebäudeaußenhaut sind mit besonderer Sorgfalt gasdicht auszuführen.
- f) Bei Ausschachtungen und bei Arbeiten in Gräben oder Schächten sind die einschlägigen Arbeitsschutzvorschriften für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen (ZH 1/183) zu beachten, die Gefahren durch mögliche Methan- oder Kohlendioxidzutritte sind zu berücksichtigen.
- g) Abwasserkanäle sind gasdicht auszuführen und über entlüftete Siphons an das Gebäude anzuschließen, diese sind so zu errichten, dass stets eine ausreichende Wasservorlage gewährleistet ist.
- h) Parkplatz- und freie Hofflächen sowie sonstige Verkehrsflächen sind mit einer gasdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine zu versehen.
- i) Die Anlage von Einrichtungen, die einen längeren Aufenthalt in Bodennähe mit sich bringen, wie z.B. Kindersandkästen, Zeltplätze, Liegewiesen, Gruben, Schächte, Gräben und Bodenfeuer etc., ist unzulässig.
- j) Zur Langzeitüberwachung der ehemaligen Deponieflächen sind permanente Gasmesspegel (0 bis 2 m unter GOK) etwa in einem Raster von 50 x 50 m zu errichten, über die eine jährliche Beprobung und Analyse auf Methan, Kohlendioxid, Sauerstoff und Stickstoff zu erfolgen hat. Weiterhin ist eine jährliche Inspektion der ehemaligen Deponiefläche auf etwaige Vegetationsschäden und andere Hinweise auf Methan – bzw. Kohlendioxidaustritte, durchzuführen. Grundstückeseigentümer haben die Errichtung und Beprobung von Bodenluftpegeln auf ihrem jeweiligen Grundstück zu dulden und diese dauerhaft zu erhalten.
- k) Bei den Aushubarbeiten gegebenenfalls anfallendes organoleptisch (d.h. nach Aussehen und Geruch) auffälliges Material ist separat und von Niederschlägen und Verwehung geschützt zu lagern und auf seine Deponiefähigkeit zu untersuchen. Die Untersuchung hat nach den jeweils geltenden Entsorgungsrichtlinien zu erfolgen.

Tragfähigkeit / Grundwasserstand: (*)

Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes befindet sich im Bereich einer inhomogenen Auffüllung. Dadurch können bautechnische Probleme hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes auftreten, die objektbezogene Baugrundbeurteilungen und –untersuchungen erforderlich machen.

Im sonstigen Planungsgebiet ist auf oberflächennah anstehendes Grundwasser hinzuweisen, das als mehr oder weniger betonangreifend einzustufen ist. Weiterhin wird empfohlen, auch außerhalb der Aufschüttungsfläche objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere auch Grundwasserstandsbeobachtungen sowie eine Baugrundbeurteilung vornehmen zu lassen, welche die Betrachtung der hydraulischen Grundbruchsicherheit von Baugruben einschließt.



4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Gasfernleitung: (*)

Die am Südrand des Bebauungsplanes (1. Änderung) nachrichtlich dargestellte Gasfernleitung Dörningheim – Elm ist zu beachten. Im ausgewiesenen Schutzstreifen sind Abgrabungen, Erdaufschüttungen, Befahren mit schweren Baufahrzeugen ohne Sicherungsmaßnahmen, das Setzen von Mauern und Zäunen sowie die Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume nicht zulässig.

4.2 Denkmalschutz: (*)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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 (3 20 Abs. 3 DSchG).

4.3 Heilquellenschutzgebiet: (*)

Auf Grund der Lage des Plangebietes in Zone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Soden-Salmünster sind Bohrungen, Ausgrabungen und andere Arbeiten, welche auf den gewachsenen Boden einwirken, von mehr als 20 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Die in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan „Im See“ (2002) bisherig getroffenen Festsetzungen. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von den Änderungen unberührt und gelten uneingeschränkt fort.



VERMERKE

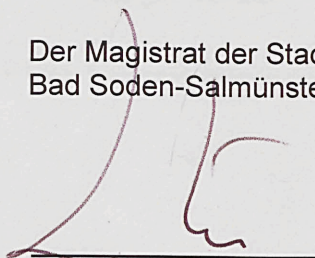
A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) i.V.m. § 13a BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 16.06.2008
06.10.2009
 - ortsübliche Bekanntmachung in der „Stadtzeitung“ Nr. 44/2008: 01.11.2008
 - ortsübliche Bekanntmachung in der „Stadtzeitung“ Nr. 46/2009: 14.11.2009
2. Gelegenheit zur Stellungnahme
gem. § 13a(2) i.V.m. § 13(2) Nr. 2 u. 3 BauGB:
 - ortsübliche Bekanntmachung in der „Stadtzeitung“ Nr. 46/ 2009: 14.11.2009
 - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung 23.11. bis 30.12.2009
 - Anschreiben an die Behörden und Träger öff. Belange 13.11.2009
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
 - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 22.03.2010

Bad Soden-Salmünster, den 24.03.2010



Der Magistrat der Stadt
Bad Soden-Salmünster


Bürgermeister

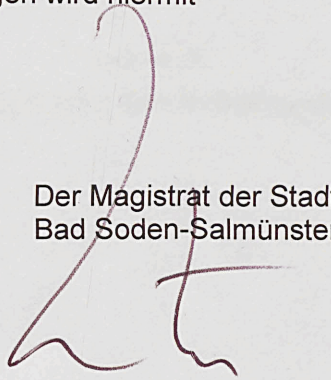
B. Vermerk über die Ausfertigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan „Im See“, 1. Änderung im Stadtteil Salmünster, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Bad Soden-Salmünster, den 24.03.2010



Der Magistrat der Stadt
Bad Soden-Salmünster


Bürgermeister

- Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- ortsübliche Bekanntmachung in der „Stadtzeitung“ Nr. 14/2010: 10.04.2010

Damit hat der Bebauungsplan (1. Änderung) Rechtskraft erlangt.

Bad Soden-Salmünster, den 12.04.2010



Der Magistrat der Stadt
Bad Soden-Salmünster

Bürgermeister

Bad Soden-Salmünster, im Okt. 2009
und Febr./ März 2010

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Bad Soden-Salmünster



PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Regional-, Stadt- und Landschaftsplanung

Breiter Weg 114 * 35440 Linden * T 06403 95030 * F 06403 950330



Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächenzonenplan der Stadt
Bad Soden-Salmünster entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 2 Satz 4
Baupl mit der üblichen Bekanntmachung in Kraft.
• übliche Bekanntmachung in der „Stadtschau“ Nr. 14/2010: 10.04.2010
Damit hat der Bebauungsplan (Änderung) Rechtskraft erlangt.
Bad Soden-Salmünster, den 12.04.2010
Der Bürgermeister der Stadt
Bad Soden-Salmünster
Bürgermeister



Bad Soden-Salmünster, im Oktober 2009
und Februar/März 2010

ausgegeben
Stadt Bad Soden-Salmünster

ausgegeben
(im Auftrag)

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
Regional-, Stadt- und Landschaftsplanung
Bismarck-Platz 11A • 35440 Linden • Telefon 05643 92930 • Fax 05643 92933

23