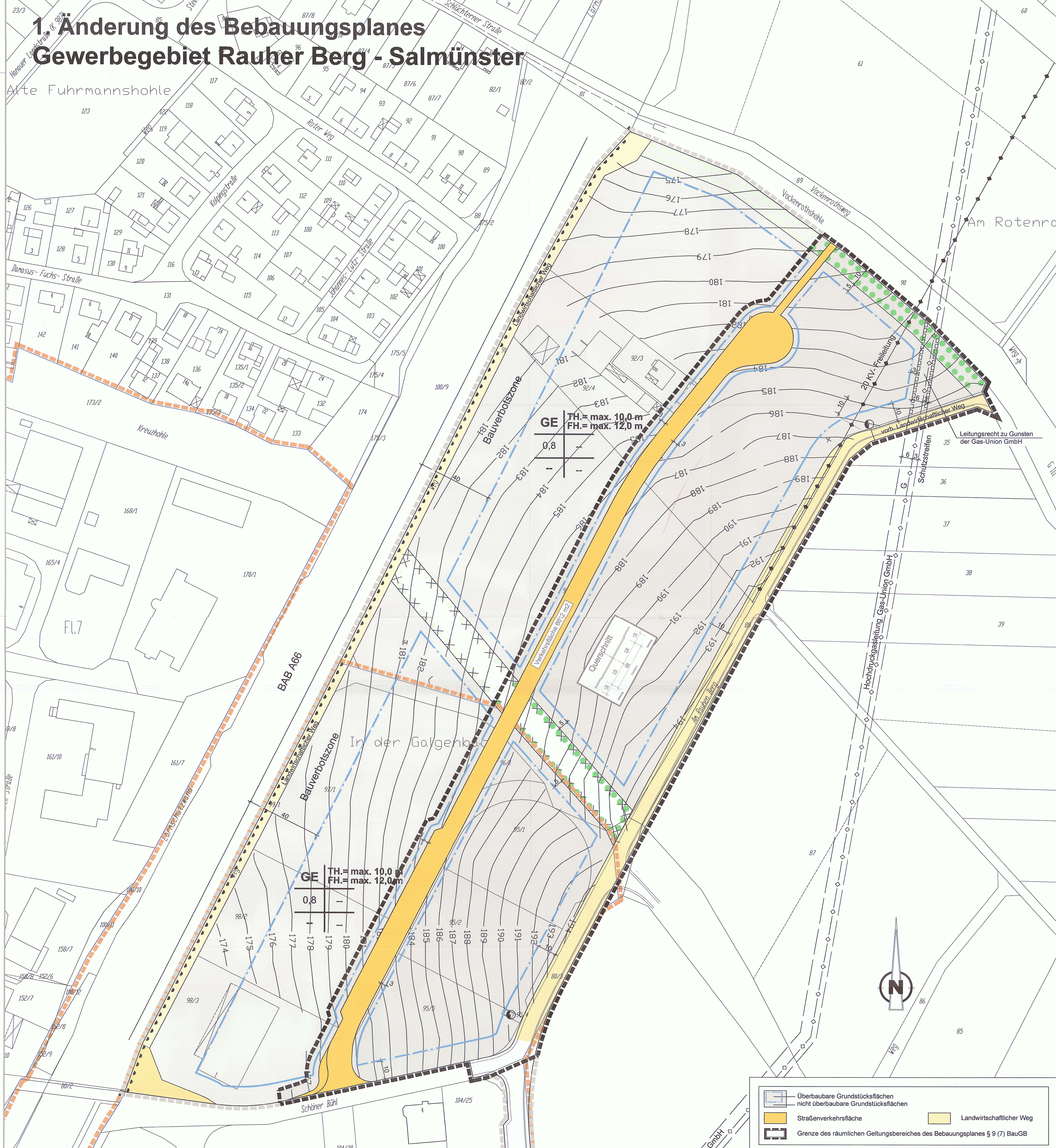


1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rauher Berg - Salmünster



- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
§ 1 Abs. 2 BauNVO
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art der baulichen Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt:
a). Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO
b). Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) im Sinne des § 6 BauNVO
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)**
In den mit GEN festgesetzten Gewerbegebieten sind im Sinne des § 6 BauNVO nur solche Gewerbegebiete zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.3 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In den mit GEN gekennzeichneten Gebiet ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die max. Traufhöhe wird auf 10,0 m festgesetzt.
Die max. Firsthöhe wird auf 12,0 m festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird an der bergseitigen Außenwandfläche, von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen
- 1.5 Führung von Versorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 Rückhaltung von Oberflächenwasser**
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Rückhalteeinrichtungen soweit zurückzuhalten, dass max. 0,0015 Liter Oberflächenwasser / m² Grundstücksfläche verzögert in den Kanal eingeleitet wird. Wenn eine Rückhaltung erfolgt, dann muss das Speichervolumen mind. für ein 5-jähriges Regenereignis (T=5) ausgelegt sein.
- 1.7 Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Gehölzfläche ist zu erhalten und durch standortgerechte und einheimische Arten zu ergänzen.
- 1.8 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Gewerbegrundstücken**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
In den Gewerbegebieten sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 1.9 Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 und 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm	Sträucher: H 80/100 cm		
Feldahorn	Acer campestris	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
"Säulenhainbuche"	Carpinus betulus "Fastigiata"	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
"Säuleneiche"	Quercus robur "Fastigiata"	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa
- * Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm
- 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
§ 9 (1a) BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich
- 1.10.1 Maßnahmen im Teilplan B**
[AF1] Umwandlung einer intensiv genutzten Weide in eine extensiv genutzte Frischwiese. Es ist max. eine 2 mahlige Mähd/ Jahr zulässig. Düngung oder Pestizideinsatz ist nicht zulässig.
- 1.10.2 Maßnahmen im Teilplan C**
[AF2] Prozessschutz eines Buchforstes.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
- 2.1 Werbeanlagen**
Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der BAB 66 ist unzulässig.
- 2.2 Farbgebung baulicher Anlagen**
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.
- 3. HINWEISE**
- 3.1** Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt oder das Bauamt der Stadt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 3.2** Gemäß dem § 20 HDStHG sind beim Auftreten von Bodendankmälern unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.
- 3.3** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollten helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden.
Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Dauer-aufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- 3.4** Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung zu verwenden
- 3.5** Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind mit den Netzdiensten / Gasunion abzustimmen.
- 3.6** Niederschlagswasserversickerungen von bzw. auf Gewerbegrundstücken und ggf. auch bei Wohngrundstücken sind wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Auskunft erteilt die jeweils zuständige Wasserbehörde.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rauher Berg - Salmünster" der Stadt Bad Soden - Salmünster gemäß § 13 BauGB

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

Es gelten die Planzeichen und
Festsetzungen des genehmigten
Bebauungsplanes Gewerbegebiet
Rauher Berg - Salmünster

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Landwirtschaftlicher Weg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Maßstab	Satzung
1 : 1000	Stand April 2016

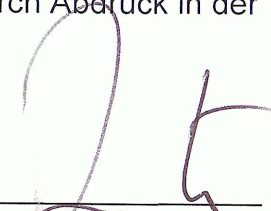
**1. Änderung
des Bebauungsplanes**

Gewerbegebiet Rauher Berg – Salmünster

Die Aufstellung des 1. Änderungsbebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am **12.10.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Stadtzeitung am **02.12.2015**.

Bad Soden-Salmünster, 03.05.2016

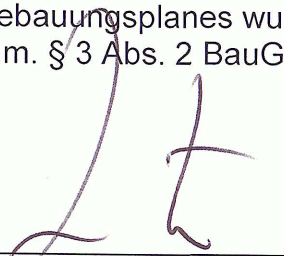



Büttner
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen am **12.10.2015**.

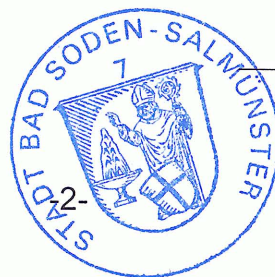
Bad Soden-Salmünster, 03.05.2016

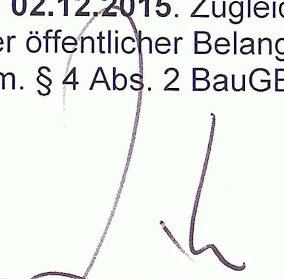



Büttner
Bürgermeister

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Bekanntgabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Stadtzeitung Nr. **49 Jahrg. 5** am **02.12.2015**. Zugleich erfolgte die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **09.12.2015** gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

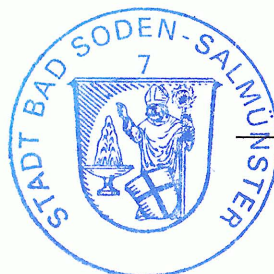
Bad Soden-Salmünster, 03.05.2016




Büttner
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer von mindestens einem Monat vom **14.12.2015** bis einschließlich **22.01.2016**.

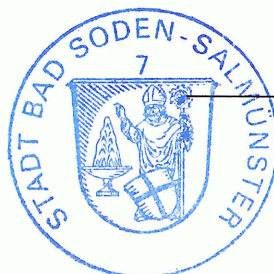
Bad Soden-Salmünster, 03.05.2016




Büttner
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **02.05.2016** als Satzung beschlossen.

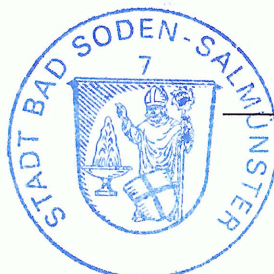
Bad Soden-Salmünster, 03.05.2016




Büttner
Bürgermeister

Der 1. Änderungsbebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

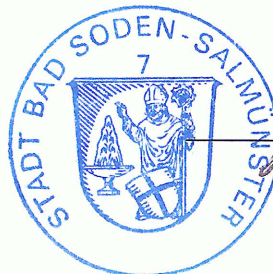
Bad Soden-Salmünster, 03.05.2016




Büttner
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am **18.05.2016** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell, Nr. 20 Jahrg. 6, ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Änderungsbebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Bad Soden-Salmünster, Rathaus, Stadtteil Salmünster von jedermann eingesehen werden kann. Die Bekanntmachung enthält ferner die Hinweise nach den §§ 215 Abs. 2 und 44 Abs. 5 BauGB. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Bad Soden-Salmünster, 19.05.2016




Büttner
Bürgermeister