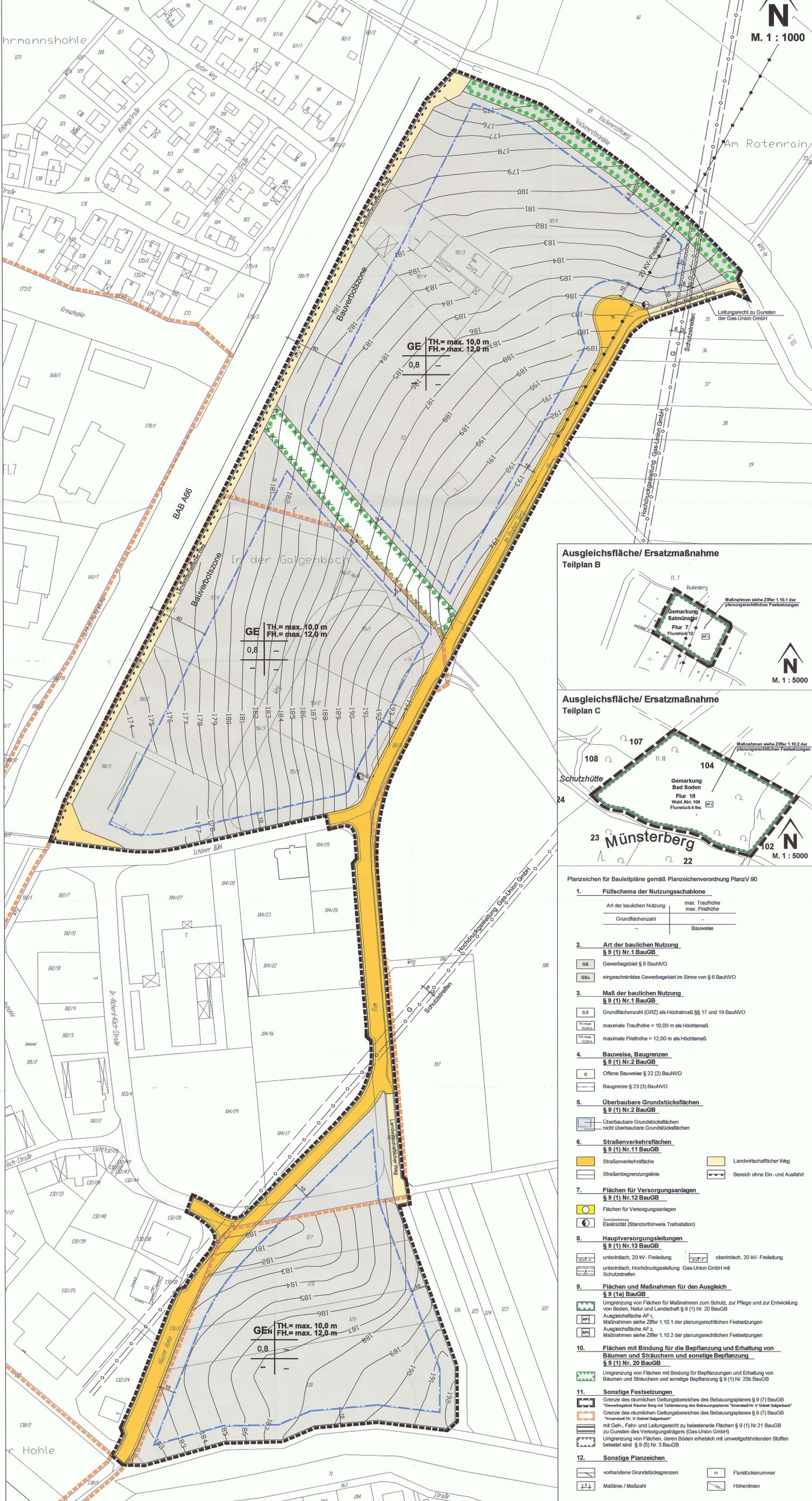


# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rauher Berg- Salmünster" Teilplan A



- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
In dem mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art der baulichen Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt:  
a) Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO  
b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEv) im Sinne des § 6 BauNVO
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEv)**  
In dem mit dem festgesetzten Gewerbegebiet 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 dem mit dem festgesetzten 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 beplanten 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 Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Rückhalteeinrichtungen soweit zurückzuhalten, dass max. 0,0015 Liter Oberflächenwasser / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verzögert in den Kanal eingeleitet wird. Wenn eine Rückhaltung erfolgt, dann muss das Speichervolumen mind. für ein 5-jähriges Regeneignis (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.  

<b>Bäume: STU 12/14 cm</b>	<b>Sträucher: H 80/100 cm</b>
Feldahorn	Kornelkirsche
Acer campestre	Roter Hartriegel
Spitzahorn	Hagebutte
Bergahorn	Europäischer Eibisch
Hainbuche	Europäischer Eibisch
Carpinus betulus	Heckenröhle
"Säulenambuche"	Liguster
Winterlinde	Heckenröhle
Wittelsia	Hundsrose
Sleiche	Quercus robur
"Säuleneiche"	Quercus robur "Fastigiata"
Ebeneiche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
	Schlehe
	Kornelkirsche
	Cornus mas
	Cornus sanguinea
	Corylus avellana
	Eucryphia europaea
	Ligustrum vulgare
	Linnaea xylosteum
	Rosa canina
	Sambucus nigra
	Sambucus racemosa
	Viburnum lantana
	Prunus spinosa

- 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**  
Umgrünung von Flächen zum Ausgleich
- 1.10.1 Maßnahmen im Teilplan B**  
[AF1] Umwandlung einer intensiv genutzten Weide in eine extensiv genutzte Frischweide. Es ist max. eine 2 malige Mahd/ Jahr zulässig. Düngung oder Pestizidinsatz 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 wechsellichtem oder bewegtem Licht sind unzulässig, eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der BAB 69 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 ausgeht, 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 HDStGH sind beim Auftreten von Bodenmerkmalen unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalgeschützte 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 Blitzlichtblitzgeräten und Werbeanlagen mit wechsellichtem oder bewegtem Licht vermieden werden.**
- 3.4 Beleuchtungskörper sollen ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerter Daueranhaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.**
- 3.5 Der kulturelle Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung zu verwenden.**
- 3.6 Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind mit den Netzdiensten / Gasunion abzustimmen.**

## Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B



## Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan C



- RECHTSGRUNDLAGEN**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
  2. § 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.08.1992 (BGBl. I S. 469)
  3. § 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 306)
  4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 682)
  5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1992 (GVBl. S. 111) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. S. 674, 686)

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat am 10.10.2007, ergänzt am 27.01.2007 und 06.02.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rauher Berg“ sowie die Änderung des Bebauungsplanes Innenstadtl. Nr. V Gebiet: Galgenbach beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.02.2007.
  2. **FRIEDLICHE ÖFFENTLICHKEITS- UND BÜRGEREINBEZUG**  
Am 05.02.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster genehmigt und die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 10.02.2007 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.02.2007 bis einschließlich 09.03.2007. Die behördlichen Behörden und sonstige TdG gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 21.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.03.2007 aufgerufen worden.
  3. **ÖFFENTLICHKEITS- UND BÜRGEREINBEZUG**  
Am 27.08.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster genehmigt und die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 06.09.2007 öffentlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.09.2007 bis einschließlich 18.10.2007. Die behördlichen Behörden und sonstige TdG gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 13.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.10.2007 aufgerufen worden.
  4. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat am 17.12.2007 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rauher Berg“ sowie die Änderung des Bebauungsplanes Innenstadtl. Nr. V Gebiet: Galgenbach gem. § 19 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster vom 17.12.2007 überreicht.

## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV 90

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**  

Art der baulichen Nutzung	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Grundflächenzahl		
Bauweise		
- 2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**  
  - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
  - GEv eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne von § 6 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 17 und 19 BauNVO
  - TH max. 10,0 m maximale Traufhöhe = 10,00 m als Höchstmaß
  - FH max. 12,0 m maximale Firsthöhe = 12,00 m als Höchstmaß
- 4. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
  - o Offene Bauweise § 2 (2) BauNVO
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Landwirtschaftlicher Weg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**  
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung
  - Elektrizität (Standorthinweis Trafostation)
- 8. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
  - unterirdisch, 20 KV-Freileitung
  - oberirdisch, 20 KV-Freileitung
  - unterirdisch, Hochdruckgasleitung Gas-Union GmbH mit Schutzstreifen
- 9. Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**  
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Ausgleichsfläche AF 1, Maßnahmen siehe Ziffer 1.10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
  - Ausgleichsfläche AF 2, Maßnahmen siehe Ziffer 1.10.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10. Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
  - Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 11. Sonstige Festsetzungen**  
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
  - "Gewerbegebiet Rauher Berg" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Innenstadtl. Nr. V Gebiet Galgenbach"
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
  - "Innenstadtl. Nr. V Gebiet Galgenbach"
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Versorgungsleiters (Gas-Union GmbH)
  - Umgrünung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- 12. Sonstige Planzeichen**  
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Maßlinie / Maßzahl
  - Hohenlinien

**AUSFERTIGUNG - HLG**

Bad Soden-Salmünster, den 18. Dez. 2007

Bad Soden-Salmünster, den 18. Dez. 2007

Bad Soden-Salmünster, den 17. Jan. 2008

**KATASTERBEZEICHNUNG**  
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 30.01.2008 überein.

Schließen, den 11.02.2007

Hessische Landesplanung

Hessische Landesplanung mbH  
Staatliche Treuhandsstelle für ländliche Bodenordnung

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rauher Berg- Salmünster" mit Teiländerung des Bebauungsplanes Innenstadtl. Nr. V Gebiet: "Galgenbach" Stadt Bad Soden- Salmünster Stadtteil Salmünster**

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rauher Berg- Salmünster" (Teilplan A) und den Ausgleichsflächen/ Ersatzmaßnahmen Teilplan B und Teilplan C.

**PLANUNGSGRUPPE THOMAS EDEL**

PROJEKTLEITUNG: THOMAS EDEL

PROJEKTLEITER: THOMAS EDEL

PROJEKTLEITER: THOMAS EDEL

PROJEKTLEITER: THOMAS EDEL

PROJEKTLEITER: THOMAS EDEL

Projekt Nr.	Maßstab	Verfahrensstand	Entsch. Egel	Egel
05060 - 00	1 : 1000	Satzung	Entsch.	Egel
			Geprüft	Egel
			Fertiggestellt	02.11.2007

