



---

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Bad Soden

**Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des  
Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“**

Planstand: 22.06.2017

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30  
email: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de), [f.licher@fischer-plan.de](mailto:f.licher@fischer-plan.de) Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

#### **2.1 Für das Sondergebiet 1 bis 6 mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus gilt**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Gesundheitseinrichtungen, Kurkliniken, Gästebeherbergung und Einrichtungen des Kurbetriebes und touristische Einrichtungen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Kurkliniken, Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
2. Einrichtungen des Kurbetriebes
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienappartments/-Ferienwohnungen, etc.)
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen
6. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
8. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können nur zugelassen werden:

1. Geschäftsgebäude, Läden

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten jeglicher Art.

#### **2.2 Für das Sondergebiet 7 mit der Zweckbestimmung Tennis gilt:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Tennisplätze
2. Tennishalle
3. Vereinsheim
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
7. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

#### **2.3 Für das Sondergebiet 8 mit der Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung gilt:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche, freizeitliche und zur Erholung dienende Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Freizeitanlagen
2. Sport- und Spielanlagen
3. Schwimm- und Freibäder
4. Zeltplätze, Wohnmobilstellplätze
5. Campingplatz (inkl. Funktionsgebäude)

- 2.4 **Für die Grünflächen Zweckbestimmung Minigolf und Parkanlage gilt:**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauNVO gilt für die Grünflächen:  
Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig.
- 2.5 **Für die Verkehrsflächen Zweckbestimmung Parkplatz im Bereich der Parzellen 131/3 und 132tlw. gilt:**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauNVO gilt für die Parkplatzflächen:  
Wohnmobilstellplätze, Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Parkplatzfläche zulässig.
- 2.6 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:**
- 2.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 2 und § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO:  
Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.6.2 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.7 **Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB:**
- Eingriffsminimierende Maßnahmen in den Boden- und Wasserhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Im Plangebiet sind bei Neuanlage von Fußwegen, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.). Ausnahme: Bei erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen.
- 2.8 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**  
Es gilt je 4 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 2.10 zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 500m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
- 2.9 Bei Anpflanzungen gilt es einheimische standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Artenliste siehe 2.10.
- 2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
- Bäume 2. Ordnung
- |                    |   |                |
|--------------------|---|----------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn      |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche      |
| Prunus avium       | - | Vogelkirsche   |
| Prunus padus       | - | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia   | - | Vogelbeere     |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde    |
- sowie bewährte Obstbaumsorten
- Sträucher
- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| Cornus sanguinea   | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana   | - | Hasel            |
| Virburnum opulus   | - | Gew. Schneeball  |
| Euonymus europaea  | - | Pfaffenhütchen   |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche    |
| Sambucus nigra     | - | Schw. Holunder   |

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

### **3 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**

- 3.1 Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- 3.2 Gemäß § 55 WHG gilt:  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.3 Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwendung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.12.2002 (bzw. in der aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.
- 3.4 Beachtung der im Umweltbericht bzw. im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsvorschläge und vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf nachfolgende Einzelvorhaben.
- 3.5 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

#### **Verfahrensvermerke:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_.

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Soden-Salmünster, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Bad Soden-Salmünster, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister