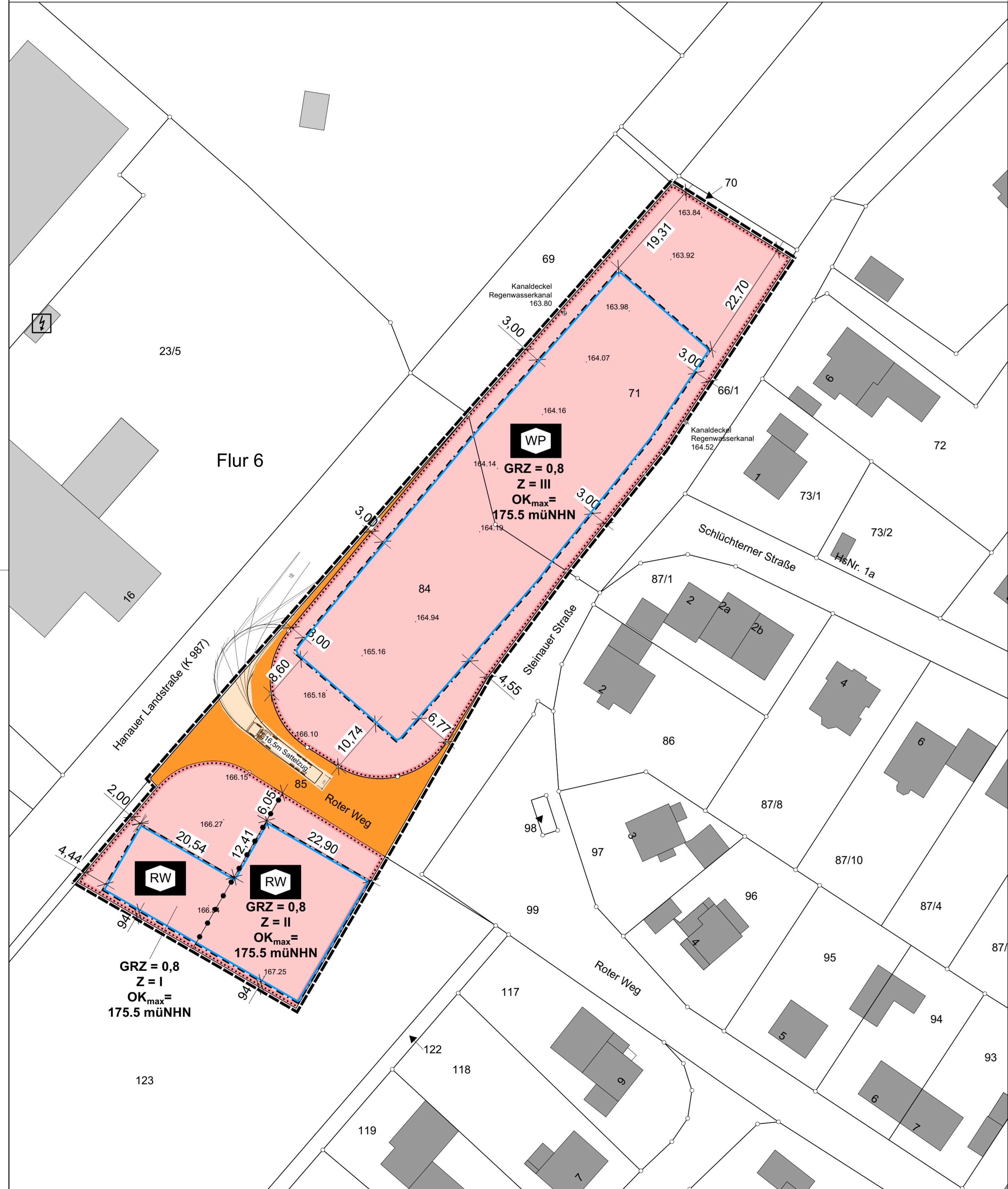




Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Salmünster

Bebauungsplan „Hanauer Landstraße / Steinauer Straße“ Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BaunVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flurnummer, Flurgrenze
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
- 2.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.1.2 **Z = II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 2.1.3 **OK_max** Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt
- 2.1.3.1 **175.50** maximale Oberkante = 175.50m ÜNNH
- 2.2 **Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 2.2.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
- 2.3 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**
- 2.3.1 Rettungswache, DRK (vgl. Fests. III 1.1)
- 2.3.2 Wohn- und Pflegeheim, BWMK (vgl. Fests. III 1.2)
- 2.4 **Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 2.4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 2.5 **Sonstige Planzeichen**
- 2.5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 2.5.2 **164.94** Höhenpunkte (Einmessung: Ing.büro Becker & Partner GmbH, Bad Soden-Salmünster, 05/2025)
- 2.5.3 Kanaldeckel (Regenwasserkanal)
- 2.5.4 Bemaßung(en)
- 2.5.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):**
Zweckbestimmung: Rettungswache (DRK)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Errichtung einer Rettungswache mit Einstellplätzen für Notarzteinsatzfahrzeuge und Rettungswagen sowie aller Technik-, Büro-, Sozial- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen
- 1.2 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):**
Zweckbestimmung: Wohn- und Pflegeheim (BWMK)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Errichtung eines Gebäudekomplexes für Wohnappartements für Menschen mit Beeinträchtigung sowie für Räumlichkeiten für Pflege und Betreuung sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen
- 1.3 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 (4) Satz 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- 1.4 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO:
Als oberer Bezugspunkt für die Höhenmittlung gilt:
Die maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK_max = 175.5 m (ÜNNH) ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische und nutzungsbedingte Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Empfangs-/ Antennenanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Fahrstuhlschächte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) überschritten werden
- 1.5 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (1) u. 14 (1) BauNVO:
Garagen, KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO sowie Regenwasserzisternen und Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.6 Gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB:
- 1.6.1 **Oberflächenbefestigung**
Befestigte, nicht überdachte Flächen sowie PKW- Park- und Stellplätze sind (mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten) wasserdurchlässig auszuführen soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
Als wasserdurchlässige Befestigungen gelten z.B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflaster mit einem Fugenanteil von mind.10 %, Schotterflächen, Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
Aus Gründen der Sicherheit und der Funktionserfüllung (z.B. Auflast) kann von der Vorgabe abgesehen werden.
- 1.6.2 **Außenbeleuchtung**
Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderen Arten sind Außenbeleuchtungen energiesparend, blendfrei und streulichtarm zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.
Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
Das Licht darf nur nach unten strahlen; hierfür muss das Leuchtgehäuse die Lichtquelle nach oben und zu den Seiten abschirmen.

Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie insbesondere die Hanauer Landstraße sind auszuschließen.
- 1.7 Gem. § 9 (1) 24 BauGB (passiver Schallschutz):
(vgl. Schalltechnisches Gutachten, TÜV Hessen Frankfurt/M., 07.03.2025)

Zum Schutz von Außenlärm ist zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen vom Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1:2018-01 auszugehen. Lediglich für die der Hanauer Landstraße zugewandten NW-Seite der Gebäude ist Lärmpegelbereich V zugrunde zu legen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes ergeben sich für die verschiedenen Lärmpegelbereiche aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_A entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) in DIN 4109-1:2018-01.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_A dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_A > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages für ein neues Gebäude kann sich im Einzelfall durch die Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung eine andere Geräuschbelastung an dem Standort des geplanten Neubaus ergeben, als in dem vorliegenden Bebauungsplan angegeben wird. Für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren ist dann die vorhandene Geräuschbelastung für die verschiedenen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes zugrunde zu legen.

Von diesen Festsetzungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109-1 in Verbindung mit DIN 4109-2 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 1 **Verwertung von Niederschlagswasser:**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet 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 (§ 55 (2) WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 2 **Denkmalschutz, Bodendenkmäler:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).
- 3 **Artenschutz:**
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) während der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen oder eine Baufeldräumung in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

V. Vermerke

- A. Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) S. 2 BauGB
- Öffentlichkeitsbeteiligung i.S. § 13a (3) Nr. 2 BauGB in „Bad Soden-Salmünster - Stadtzeitung“:
 2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung in „Bad Soden-Salmünster aktuell“:
- www.badsoden-salmuenster.de/stadtrathaus/amtliche-bekanntmachungen;
- öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
- Anschreiben an die Behörde u. Träger öff. Belange:
 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
- Bad Soden-Salmünster, den _____ Siegel der Stadt
- Brasch
Bürgermeister
- B. Ausfertigung
- Der Bebauungsplan „Hanauer Landstraße/ Steinauer Straße“ im Stadtteil Bad Salmünster, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.
- Bad Soden-Salmünster, den _____ Siegel der Stadt
- Brasch
Bürgermeister
- C. Inkrafttreten
- Der Bebauungsplan „Hanauer Landstraße/ Steinauer Straße“ im Stadtteil Salmünster tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der Ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster würde gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- Ortsübliche Bekanntmachung in „Bad Soden-Salmünster Stadtzeitung“:
- Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
- Bad Soden-Salmünster, den _____ Siegel der Stadt
- Brasch
Bürgermeister

Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Salmünster

Bebauungsplan „Hanauer Landstraße / Steinauer Straße“ Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB



Übersichtskarte: Open Topo Map
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm) : 116 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	22.07.2025; 19.11.2025	M.Rück	/ N. Meyer
Verschiebung der östlichen Baugrenze	12.01.2026		