

# **STADT Bad Soden-Salmünster**

Stadtteil Alsberg



## **Bebauungsplan**

### **„Am Golfplatz“**

## **Textliche Festsetzungen**

- VORENTWURF -

Stand: 10.09.2025

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

## 2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Auch Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) und die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

#### **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

In dem Gebiet ist eine Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Es ist eine GFZ von 0,6 zulässig.

### **Bauweise (§22 BauNVO)**

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

### **3. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb des dafür ausgewiesenen Bereichs besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Die Errichtung von Gartenhäusern und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur direkt angrenzend an die jeweilige Wohnbebauung zulässig. Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 sind lediglich Gartenhäuser mit einer max. Grundfläche von 4 m<sup>2</sup>, einem begrünten Flachdach und einer Traufhöhe von max. 2,10 m zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

### **4. Flächen für den Verkehr sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Eine zentrale Erschließungsachse ist gemäß Planzeichnung einzurichten, die eine Zufahrt von Norden und Süden für Rettungsmittel ermöglicht. Diese Feuerwehrezufahrt ist mit einer nutzbaren Breite von mindestens 3 m auszubauen und zu diesem Zwecke dauerhaft befahrbar zu halten.

### **5. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 22 Abs. 1 BImSchG und § 3 HBO)**

Auf der im Planbild entsprechend gekennzeichneten Fläche im Südosten ist eine zentrale Müllsammelstelle für das Plangebiet einzurichten. Anlagen für die Abfallbeseitigung sind nach § 3 HBO so einzufrieden, dass eine Geruchsbelästigung der angrenzenden Grundstücke nach DIN 4109 ausgeschlossen ist (§ 22 Abs. 1 BImSchG).

### **6. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 BauGB)**

#### Grüngestaltung

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude und Nebenanlagen dienen, sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch heimische Gehölze, Stauden, Gräser und Rasenflächen zu strukturieren.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten, Süden und Westen durch einen 3 Meter breiten Grünstreifen zu umgeben. Ausnahmen bilden die eingezeichneten Zufahrten, die Müllsammelstelle im Süden sowie eine ggf. bei Bedarf im Osten herzustellende zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit.

Der Grünstreifen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschichtstärke muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

#### Anpflanzung von Bäumen

Je Grundstückspartzele ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dieser ist durchgängig zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

#### Verwendung umweltfreundlicher Pflanzenarten

Bei der Auswahl, der neu zu pflanzenden oder zu ersetzenden Bäume, sind klimaresistente und insektenfreundliche Arten zu verwenden (siehe hierzu bspw. Empfehlung der GALK: Gartenamtsleiterkonferenz).

#### **7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, sowie Nr. 25a BauGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zurückzuhalten / zu Versickern oder dem nördlich gelegenen Löschteich auf dem Golfplatzgelände zuzuführen. Es ist zu gewährleisten, dass dieser eine ausreichende Kapazität besitzt, um das anfallende Wasser aufzunehmen, und ist auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

#### **8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen zentralen Übergabepunkt. Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 91 ABS. 1 UND 2 HBO)**

#### **3.1. Dachgestaltung**

Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer Neigung von maximal 10 Grad oder Satteldächern mit einer Neigung von maximal 35 Grad zu versehen.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

#### **3.2. Dacheindeckung/Dachfarbe**

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Dacheindeckung von Satteldächern ist in gedeckten Farben und mit nicht reflektierenden Materialien zu halten. Alternativ können auch Satteldächer begrünt werden.

Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im gesamten Plangebiet auf Dächern von Gebäuden zulässig.

Die Anordnung, Neigung und Materialwahl der Anlagen ist so auszuführen, dass eine unzumutbare Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke, öffentliche Verkehrsflächen oder Aufenthaltsbereiche ausgeschlossen ist. Dies ist insbesondere durch Verwendung geeigneter, blendarmer Module sowie durch eine Ausrichtung und Neigung der Anlagen sicherzustellen. Anlagen sind als geschlossene rechteckige oder quadratische Form anzuordnen. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens 50cm betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

#### **3.3. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)**

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird gemäß Mobilitätskonzept ein Stellplatzschlüssel von 1,0 festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze sind im Süden des Gebietes auf einer zentralen Stellplatzfläche bereitzustellen.

#### **3.4. Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)**

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Schüttungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

#### **3.5. Einfriedung**

Zur optischen Abgrenzung der privaten Grundstücke ist die Errichtung eines maximal 1,20 m hohen Sichtschutzes in Form eines Zaunes, optional mit Mauersockel, einer Natursteinmauer, oder einer begrünzten Hecke aus heimischen Pflanzenarten zulässig. Zur Vermeidung eines burgähnlichen Charakters ist die Einfriedung blickdurchlässig zu errichten. Jegliche Blickschutzarten aus Plastik sind unzulässig. Dies soll die Entstehung und Emission von Mikroplastik in der Umgebung minimieren.

## **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **Artenschutz (§ 39 BNatSchG)**

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. So wird z.B. vermieden, dass brütende Vögel gestört/getötet werden.

### **Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 5 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **Meldung von organoleptischen Bodenauffälligkeiten**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## **5. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN**

### **5.1 Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Es kann grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

### **5.2 Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen**

Öffentliche Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanpflanzung von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten. Gleiches gilt für feste Baukörper (z.B. Container / Kräne), auch diese dürfen während der Bauzeit keine vorhandenen Leitungen überstellen.