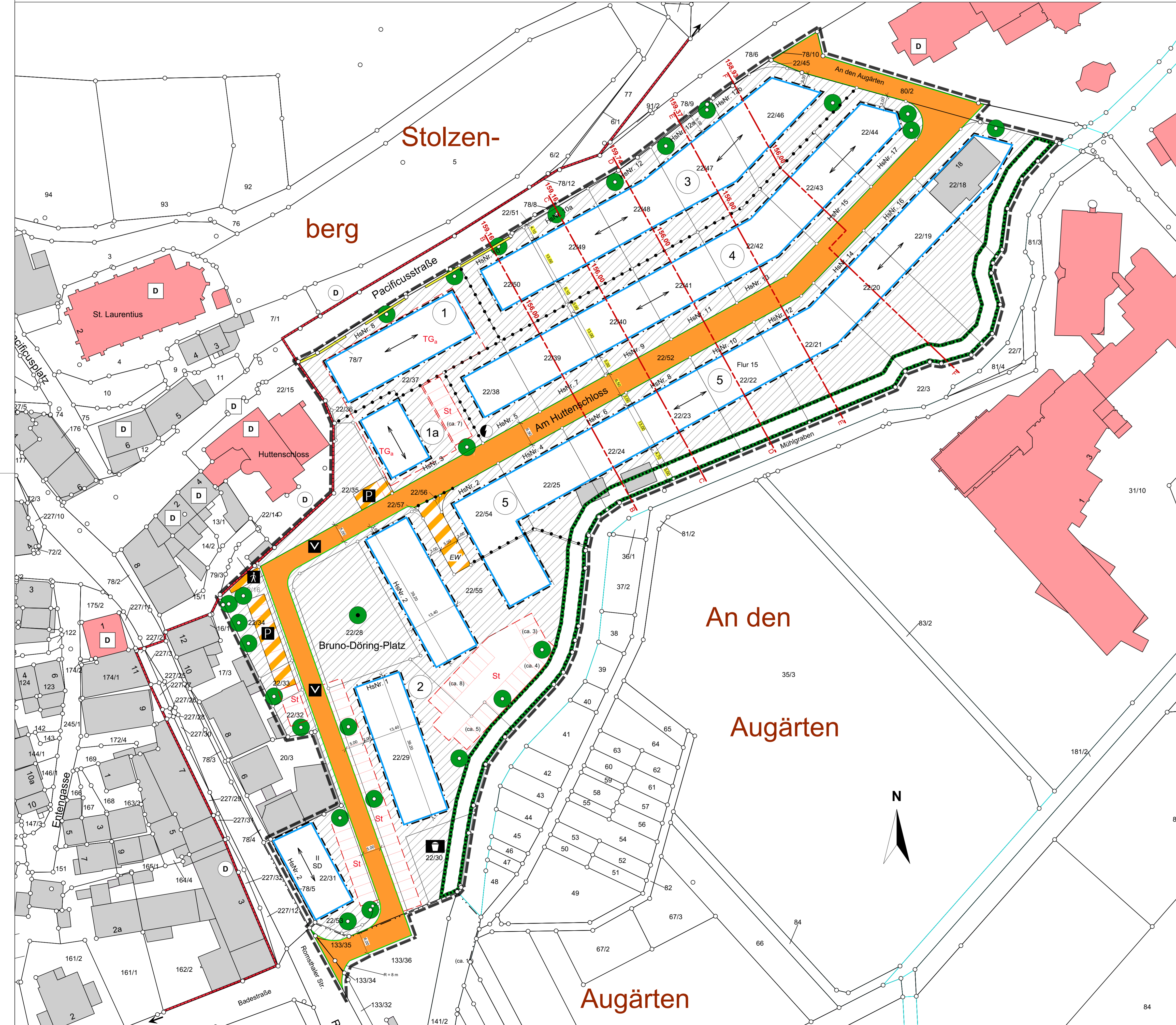




# Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Bad Soden

## Bebauungsplan "Leben am Schloss"

### 1. Änderung



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Bauutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichnverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

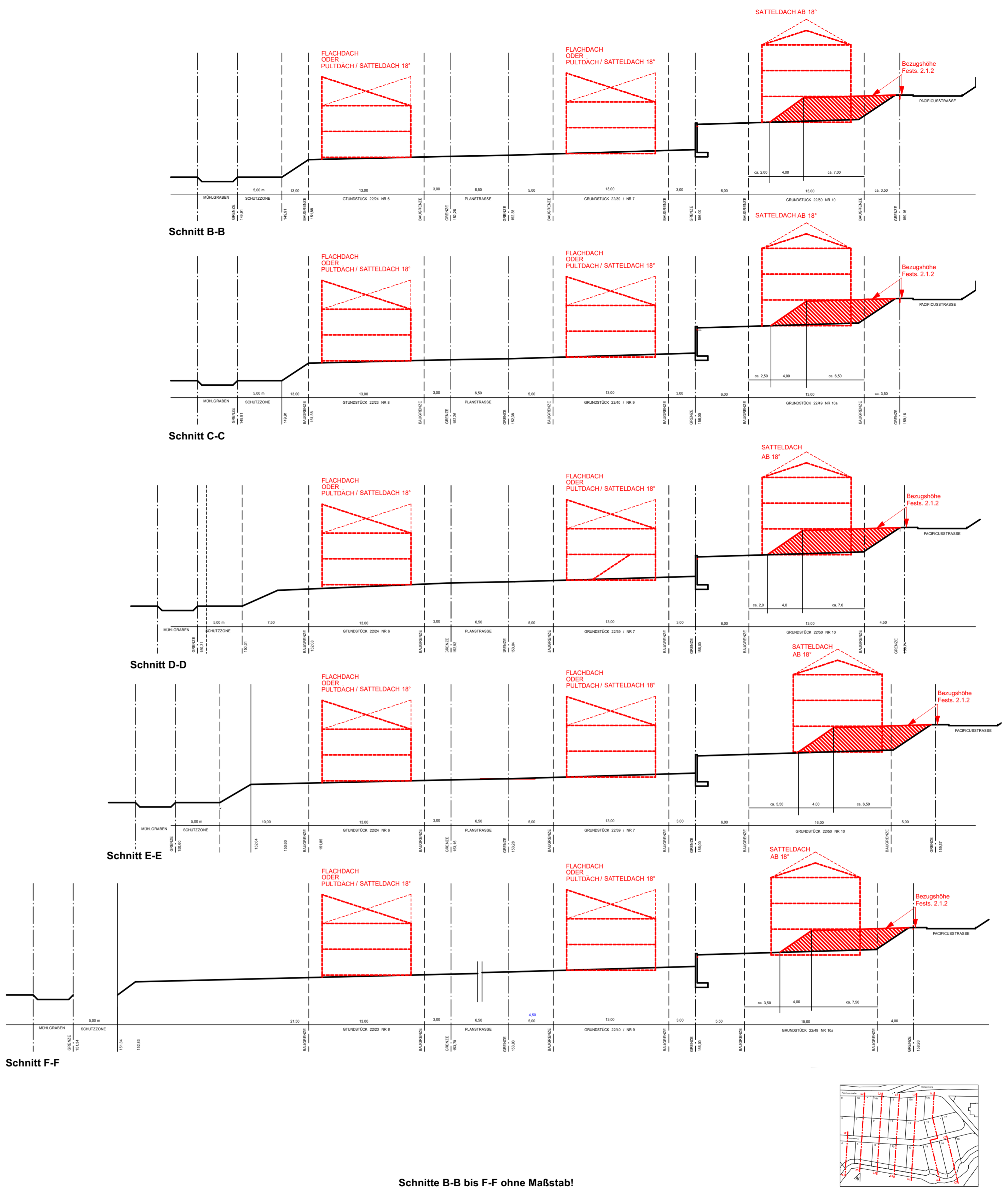
- 1. Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen (Stand 2023)
    - 1.1.1 Fl. 1 Flurgrenze, Flurnummer
    - 1.1.2 22/13 Flurstücksnummer
    - 1.1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - 1.2 Sonstige Planzeichen
    - 1.2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - 1.2.1.2 Grundstücks-/ Flurstücksgrenzen (gemäß Neuparzellierung 2023)
    - 1.2.1.3 Geländeschnitte B-B bis F-F mit Höhenpunkten (vgl. Systemschnitte als informelle Darstellung)
    - 1.2.1.4 Hauptfirstrichtung (Ergänzung in den Teilbereichen 4 und 5)
    - 1.2.1.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. Änderung (§ 9 (7) BauGB)

**Mit Ausnahme**  
- des verkürzten Erschließungsweges (zugunsten der nicht überbaubaren Fläche im Teilbereich 2),  
- Ergänzung der Hauptfirstrichtung in den Teilbereichen 4 und 5,  
- der aktualisierten Grundstücksgrenzen (Neuparzellierung) und  
- der Geländeschnitte B-B bis F-F  
sind alle hier dargestellten, planzeichnerischen Festsetzungen unverändert Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes!

### 2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 2.1.1 Neue, ergänzende Festsetzung:**  
Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO:  
Im Teilbereich 2, im Bereich der neu gebildeten Flurstücke 22/29 und 22/55, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.1.2 Neue, ergänzende Festsetzung:**  
Gem. § 9 (3) und 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 (4) und (11) HBO:  
Für die Teilbereiche 1 und 3 gilt:  
Für die Beurteilung der seitlichen Abstandsflächen (ca. Ost-West-Richtung) gilt als Bezugshöhe die Oberkante Bürgersteig Pacifcusstraße bzw. das dementsprechende Gelände-niveau.  
Zu Verdeutlichung wird auf die angeführten Geländeschnitte (Systemschnitte) hingewiesen.
- 2.1.3 Die vormalige Festsetzung 2.1.6.2 wird wie folgt geändert:**  
Je planzeichnerisches Symbol ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zum pflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
Die exakten Baumstandorte sind (in Abstimmung mit Grundstückszufahrten, Versorgungsleitungen etc.) variabel. (Der Hinweis „Artenauswahl gem. Pflanzliste“ wird gestrichen.)
- 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**
- 3.1 Die vormalige Festsetzung 3.1.3 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt (Änderung/ Ergänzung = kursiv):**  
Für die Teilbereiche lfd. Nr. 1 und 1a gilt:  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 45°.  
Im Teilbereich 3 sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 18°- 40° zulässig.  
Zur Eindeckung sind nicht glasierte bzw. nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine in und roter/ rotbrauner Farbgebung zu verwenden.  
Dachausbauten (Gäuben, Zwerggäbel) und Dachneinschnitte sind bis zu einer Gesamtbreite von maximal über 2/3 der Traufhöhe des Gebäudes zulässig; die Neigung und Eindeckung von Gäuben entspricht der des Hauptdaches.  
Für die Teilbereiche lfd. Nr. 4 und 5 gilt:  
Zulässig sind Pult- und Satteldächer, deren First gegen die Hangrichtung oder mit der Hangrichtung und parallel der Straße ausgerichtet ist, mit einer Neigung von maximal 18°.  
Flach geneigte Dächer unter 5° und Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (hiervon ausgenommen bleiben Teilflächen für die Solarenergienutzung und Dachterrassen sowie Dächer von Garagen und Nebengebäuden gem. § 14 BauNVO).  
Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind im gesamten Plangebiet ausdrücklich zulässig.
- 3.2 Die vormalige Festsetzung 3.3 wird wie folgt neu gefasst:**  
Stellplätze § 91 (1) Nr. 3 und 4 HBO):  
Die Festsetzung zur maximal zulässigen Länge/ Breite von Grundstückszufahrten wird ersatzlos gestrichen.  
Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen; zudem wird auf die Stellplatzsetzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Leben am Schloss“, 1. Änderung“ ändert/ ersetzt/ ergänzt mit Erlangung der Rechtskraft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die vorstehend angeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leben am Schloss“. Alle sonstigen, hier nicht benannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leben am Schloss“ (19.04.2022) bleiben unverändert und gelten vollumfänglich fort!



Schnitte B-B bis F-F ohne Maßstab!

**3. Vermerke**

A. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:  
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) S. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung i.S. § 13a (3) Nr. 2 BauGB in „Bad Soden-Salmünster aktuell“: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB:  
- Ortsübliche Bekanntmachung in „Bad Soden-Salmünster aktuell“:  
www.badsoden-salmuenster.de/stadtverordnetenversammlung:  
- Öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt.: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
- Anschreiben an die Behörde u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:  
- Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: \_\_\_\_\_

Bad Soden-Salmünster, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Brasch Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Leben am Schloss“, 1. Änderung im Stadtteil Bad Soden, 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

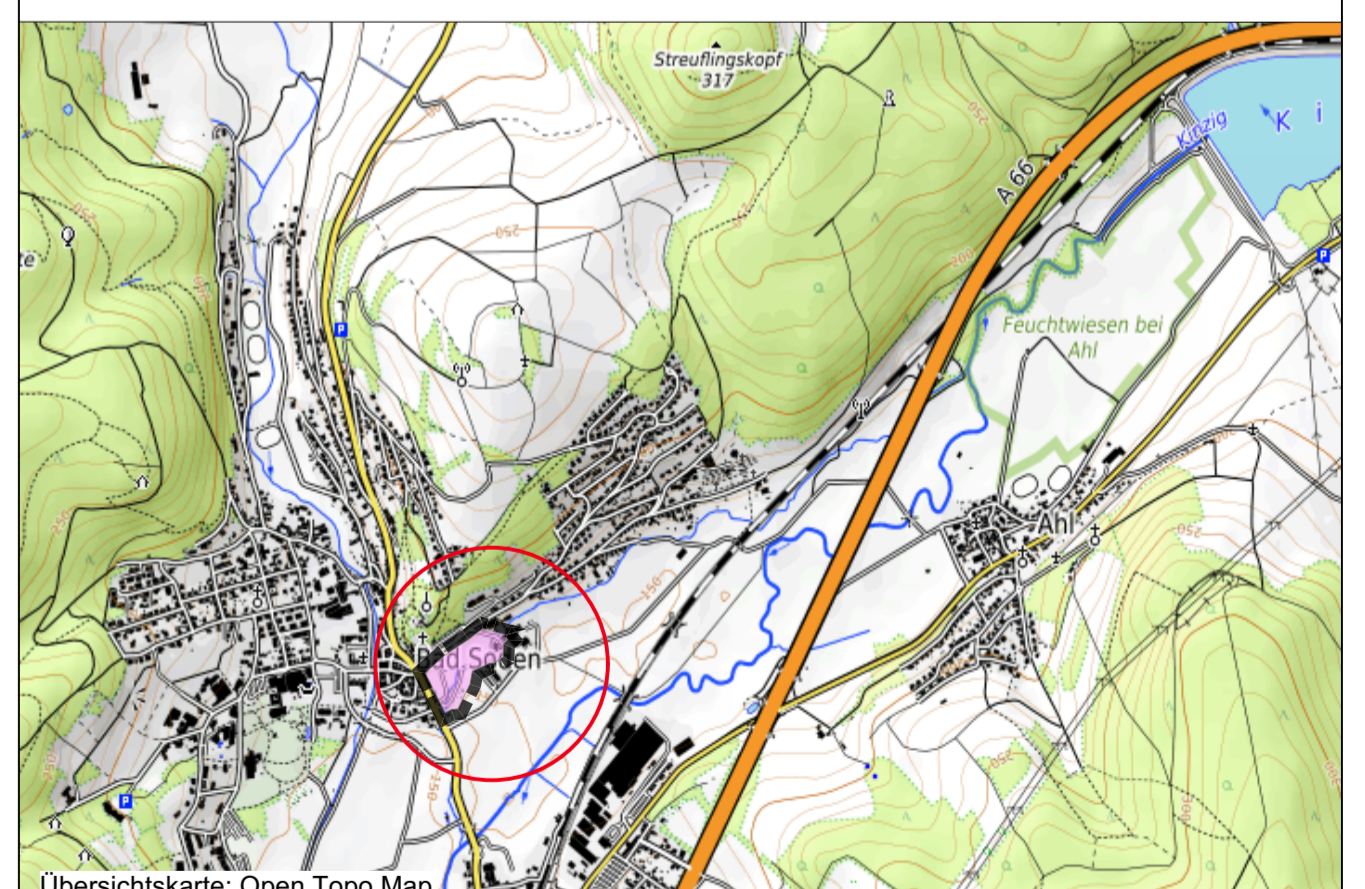
Der Bebauungsplan „Leben am Schloss“ tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
Ortsübliche Bekanntmachung in „Bad Soden-Salmünster aktuell“: \_\_\_\_\_  
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.  
Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Soden-Salmünster, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Brasch Bürgermeister



## Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Bad Soden

### Bebauungsplan "Leben am Schloss" 1. Änderung



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF	Format (in cm) : 100 x 63	Maßstab : 1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung
Entwurfassung	19.11.2024; 14.01.2025	M.Rück / N. Meyer