

# STADT Bad Soden-Salmünster

## ST Hausen



### Bebauungsplan

## „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“

**Textliche Festsetzungen**  
- Frühzeitige Beteiligung -

Stand: 14.10.2020

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT**

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

#### 1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig für das Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO ist eine Zulassung nach § 6 Abs. 3 BauNVO von Vergnügungsstätten ebenfalls unzulässig.

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

#### 2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ I als Obergrenze festgesetzt.

Die GRZ I wird im MI 1 mit 0,6 sowie im MI 2 mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf im Mischgebiet 1 nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von maximal 0,8 überschritten werden. Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der GRZ II bis 0,6 zulässig.

#### 2.2. Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In den Mischgebieten ist eine Geschossigkeit von II festgesetzt. Neben dem Kellergeschoss als Nichtvollgeschoss, ist über dem zweiten Vollgeschoss ein weiteres Nichtvollgeschoss in der Dachschräge zulässig.

Die GFZ ist im MI 1 als Höchstmaß mit 1,2 festgesetzt. Im MI 2 ist eine GFZ als Höchstmaß von 0,8 zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Nr. 22 BauGB §§ 12 und 22 BauNVO)**

#### 3.1. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im MI 2 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

#### 3.2. Stellplätze und Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind Zufahrten, Stellplätze, Carports, Garagen, Terrassen, Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich zulässig.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

### **6. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf der gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von wohnbaulichen Anlagen nicht gestattet. Nebenanlagen, die zur Lagerung von Schüttgut dienen sind zulässig.

### **7. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### 7.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Schlafräume, für die Beurteilungspegel (Außenpegel) nachts  $L_r > 45$  dB(A) ermittelt wurden, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

#### 7.2. Lärmemissionen

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA –Lärm liegen.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen

### 7.3. Luftreinhaltung

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,-, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

### 7.4. Lichtquelle

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z.B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schützenswerte Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden. Es sind im Plangebiet nur Außenbeleuchtungen zulässig, die warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur ausstrahlen, die voll abgeschirmt und genau waagrecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche lenkt und kein Licht in den oberen Halbraum abstrahlen. Die Leuchten sind mit einer Lichtstärkenklasse von G6 auszustatten.

## **8. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### 8.1. Halböffentliche und private Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude und Nebenanlagen dienen, sind grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser und Rasenflächen zu strukturieren. Die Pflanzliste in der Begründung unter Kapitel 3.9.5 ist bei der Auswahl der Pflanzen heranzuziehen.

### 8.2. Private Grünfläche - Gewässerrandstreifen

Die private Grünfläche ist gewässerökologisch zu gestalten und zu pflegen. Die Pflanzliste in der Begründung unter Kapitel 3.9.5 ist bei der Auswahl der Pflanzen heranzuziehen.

## **9. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 9.1. Gewässerrandstreifen

Der ausgewiesene Bereich ist aufgrund hoher Funktionserfüllung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 9.2. Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation Grundsätzliche Empfehlungen und Erfordernisse

- Zur Kompensation des Verlustes der 5 Rauchschnalbenester im Nebengebäude des Scheunentraktes sind 5 künstliche Nisthilfen in Vieh-/Pferdeställen oder anderen Räumlichkeiten in Gebäuden im Umfeld zu exponieren.
- Als Ersatz für den projektbedingten Verlust von Nistplätzen des Hausrotschwanzes wird empfohlen, 4 Halbhöhlenbrüter-Nistkästen an verschiedenen Stellen im Umfeld des Abbruchobjektes aufzuhängen. Beispielsweise an Hauswänden in einer Höhe von 2-3 Metern, vorzugsweise unter einem Dachvorsprung im Halbschatten. Gegebenenfalls auch in einem jederzeit zugänglichen Schuppen oder einem

ähnlichen Objekt (dauerhaft geöffnete Einflugöffnung). Die Nistkästen dürfen für Katzen und Marder etc. nicht erreichbar sein.

#### Artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen

- Da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass beim Abbruch der Gebäude (Scheune) Fledermäuse verletzt oder getötet werden, sind die Abbrucharbeiten in der Zeitspanne nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor der Einwanderung in die Winterquartiere auszuführen. Also etwa zwischen Mitte September und Mitte/Ende Oktober.
- Unabhängig vom Ausführungszeitraum des Gebäudeabbruchs sollte vorsorglich zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine nochmalige Kontrolle potenzieller Versteckplätze auf einen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Werden Tiere angetroffen, sind diese in die zuvor ausgebrachten künstlichen Nisthilfen umzusiedeln. Die Gebäudekontrollen und deren Ergebnis sowie eine mögliche Umsiedlung ist zu dokumentieren.
- Da Schleiereulen bei Zweit- oder Spätbruten unter Umständen noch im September brüten, ist die Scheune bei einem Abbruchtermin in diesem Zeitraum zeitnah vor dem Abriss auf eine Schleiereulen-Brut zu kontrollieren. Im Falle eines positiven Befundes sind die Abbrucharbeiten auf den Zeitraum nach Abschluss der Jungenaufzucht zu verschieben.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

- Wenngleich den Abbruchobjekten nach den bisherigen Erkenntnissen eher keine große Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse/Zwergfledermäuse beizumessen ist, sollte - im Sinne einer Worst-case-Betrachtung - vorsorglich ein Quartierverlust angenommen und dieser kompensiert werden. Dazu sind an Gebäuden in der Nachbarschaft ca. 5-6 Fledermausnisthilfen zu exponieren. Die Fledermauskästen (Flachkästen) sollten sowohl als Sommer- als auch als Winterquartiere geeignet sein. Sie müssen zum frühestmöglichen Zeitpunkt exponiert werden, da in aller Regel eine geraume Zeit verstreicht, bevor Nisthilfen angenommen werden.
- Der mit dem Abbruch der Scheune einhergehende Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Schleiereule ist durch die Exposition von 2 Schleiereulen-Nisthilfen zu exponieren. Diese sind in Scheunen oder anderen geeigneten (beruhigten) Gebäuden im Umfeld des Abbruchobjektes zu platzieren. Es wird empfohlen, die Maßnahme unter fachlicher Begleitung des örtlichen Vogel- und Naturschutzvereines durchzuführen.

### **10. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die in der halböffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume auf den Flurstücken 53/ A und 53/B sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume standortnah zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Flurstück 54 sind entlang der Grundstücksgrenze entweder standortgerechte Laubbäume in regelmäßigen Abständen anzupflanzen oder eine Sichtschutzhecke zu errichten.

### **11. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger. Die Ausübung dieses Rechtes kann an Dritte übertragen werden.

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)**

### **1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO)**

Für Bebauung entlang der Spessartstraße ist der untere Bezugspunkt die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze (üOKS).

Für Neubauten im rückwärtigen Bereich ist die Geländehöhe die geplante Höhe.

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

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in der Fassung wie beschlossen am 20. Mai 2019 sind zu beachten. Dies gilt für die Anzahl, Größe, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

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

#### **3.1. Dachform**

Im MI 1 und MI 2 ist als Dachform das Satteldach mit 35°-45° zulässig.

Für Nebengebäude ist neben dem Satteldach auch das Flachdach oder das flachgeneigte Flachdach zulässig.

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

Im MI 1 und 2 ist nur ein kleinteiliges Material, wie z.B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe: matt – naturrot zulässig.

#### **3.3. Dachaufbauten**

Im MI 1 sind Gauben als Flachdach-, Sattel-, oder Schleppgauben auszuführen und auf ca. 2/3 der Hauslänge zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

#### **3.4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe bis maximal unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. OG und mit einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind in dem MI 2 -Gebiet unzulässig.

Die Farbgestaltung von Werbeanlagen muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen oder Wegweisern gleicht.

Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden oder -teilen ist unzulässig.

#### **3.5. Einfriedung**

Entlang der Spessartstraße ist die Errichtung einer Einfriedung in Form eines Zaunes oder einer Mauer mit einer maximalen Höhe von 1,70 m zulässig.

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

### **1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)**

Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden.

### **2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. 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.



## **D. HINWEISE**

### **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.

### **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.

### **3. Grundwasser und Versickerung**

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Versickerung nicht möglich ist.

Alle grundwasserrelevanten Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz.

### **4. Heilquellenschutzgebiet (HQSG)**

Das Plangebiet liegt in dem Heilquellenschutzgebiet Bad Soden-Salmünster – Qualitative Schutzzone D, die dort geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Es liegt für das Gebiet eine Grabungsbeschränkung bis 20,00 m vor.

### **5. Baumaterialien**

Aufgrund des Heilquellenschutzgebiets Bad Soden-Salmünster ist mit einer Einschränkung hinsichtlich der Nutzung von Baumaterialien und Recyclingbaustoffen (RC-Materialien) zu rechnen. Die Vorgaben der TRL M 20 LAGA sind hier heranzuziehen.

### **6. Gewässerrandstreifen**

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich von der vorhandenen Böschungsoberkante 10,00 m landeinwärts. Innerhalb der 10,00 m sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist den privaten Grünflächen zugeordnet und muss gewässerökologisch gestaltet und gepflegt werden.

### **7. Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt.

### **8. Einsicht DIN-Vorschriften u. ä.**

Die DIN-Vorschriften, Satzungen u.ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.