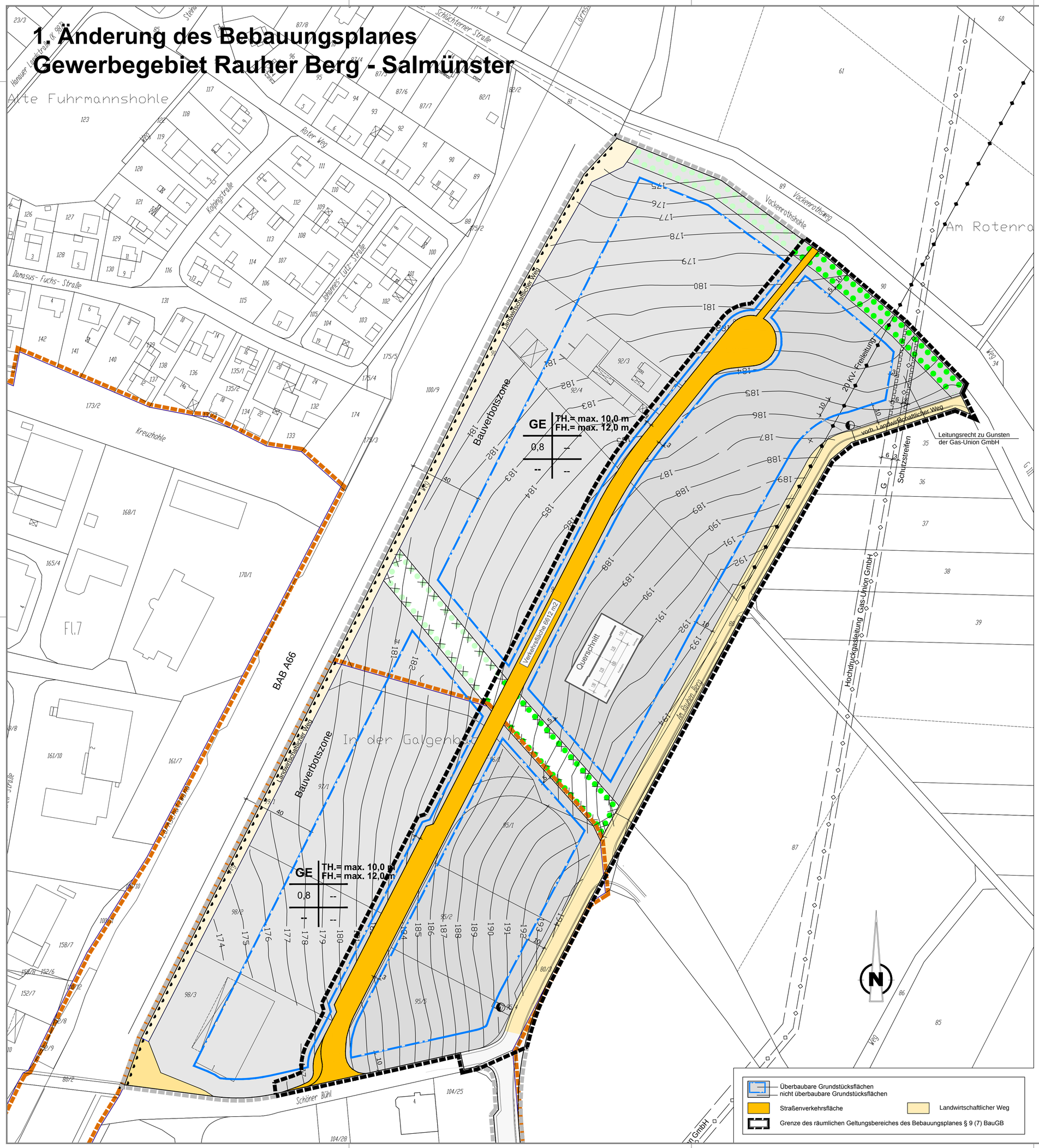
1. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Rauher Berg - Salmünster



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art der baulichen Nutzung folgende Baugebiete festgesetzt :

a). Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

b). Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) im Sinne des § 6 BauNVO

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)

In den mit GEN festgesetzten Gewerbegebieten sind im Sinne des § 6 BauNVO nur solche Gewerbegebiete zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
In den mit GEN gekennzeichneten Gebiet ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die max. Traufhöhe wird auf 10,0 m festgesetzt.
Die max. Firsthöhe wird auf 12,0 m festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird an der bergseitigen Außenwandfläche, von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen

1.5 Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschließlich 20 kV- Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Rückhaltung von Oberflächenwasser
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Rückhalteeinrichtungen soweit zurückzuhalten, dass max.0,0015 Liter Oberflächenwasser / m² Grundstücksfläche verzögert in den Kanal eingeleitet wird. Wenn eine Rückhaltung erfolgt, dann muss das Speichervolumen mind. für ein 5-jähriges Regenereignis (T=5) ausgelegt sein.

1.7 Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Gehölzfläche ist zu erhalten und durch standortgerechte und einheimische Arten zu ergänzen.

1.8 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Gewerbegrundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Gewerbegebieten sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.9 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7.und 1.8 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

Bäume: STU 12/14 cm		Sträucher: H 80/100 cm	
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia corda	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
*Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`	Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehe	Prunus spinosa

* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich

1.10.1 Maßnahmen im Teilplan B

AF1 Umwandlung einer intensiv genutzten Weide in eine extensiv genutzte Frischwiese. Es ist max. eine 2 mahlige Mahd/ Jahr zulässig. Düngung oder Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

1.10.2 Maßnahmen im Teilplan C

AF2 Prozessschutz eines Buchforstes.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig, eine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der BAB 66 ist unzulässig.

2.2 Farbgebung baulicher Anlagen
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen.

3. HINWEISE

3.1 Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt oder das Bauamt der Stadt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.2 Gemäß dem § 20 HDSchG sind beim Auftreten von Bodendenkmälem unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollten helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-baemer) , Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden.

Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstem schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 angebracht werden.

3.4 Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung zu verwenden.

3.5 Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind mit den Netzdiensten / Gasunion abzustimmen.

3.6 Niederschlagswasserversickerungen von bzw. auf Gewerbegrundstücken und ggf. auch bei Wohngrundstücken sind wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Auskunft erteilt die jeweils zuständige Wasserbehörde.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rauher Berg - Salmünster"

der Stadt Bad Soden - Salmünster
gemäß § 13 BauGB

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Es gelten die Planzeichen und Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rauher Berg - Salmünster

Maßstab	Satzung
1 : 1000	Stand April 2016