

# BEBAUUNGSPLAN "Kur - Eingangszone" Bad Soden-Salmünster

Teil A der Satzung:



## TEXTFESTSETZUNGEN Teil B der Satzung:

**1.1. Mischgebiete**  
Die Mischgebiete dienen vornehmlich den unter § 6 (2) 3. und 5. BauVO genannten Zwecken. In Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) von den in Nr. 3 genannten Nutzungen Lebensmittellandhandelsbetriebe und die in den Nrn. 4, 6, 7, 8 und 9 BauVO aufgeführten Nutzungen in solchen Mischgebiet in Verbindung mit § 1 (9) BauVO als eine mögliche Art der Nutzung zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die die Dachbereichsläden der Versorgung des Gebietes dienen sowie den Einkaufszwecken von Kurgästen entsprechen; ihre Geschosflächen sind auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt.

**1.2. Kerngebiete**  
Die Kerngebiete dienen vornehmlich den unter § 7 (2) 2. und 4. BauVO genannten Zwecken. In ihnen werden nach § 1 (5) BauVO von den Nutzungen nach § 7 (2) von den in Nr. 2 BauVO genannten Nutzungen ausgeschlossen. Wohnungen sind gem. § 7 (3) Nr. 2 in den Übergangsbereichen zulässig.

**1.3. Sonstige Sondergebiete**  
Gemäß § 11 (2) Satz 1 BauVO wird festgesetzt, daß die Errichtung von Eigentumsanlagen im Kurgebiet und die Umwandlung bestehender Kuranrichtungen in Eigentumsanlagen unzulässig sind.

Insoweit innerhalb der Festsetzungsbereiche gemäß § 11 (2) BauVO Beherbergungsbetriebe errichtet werden, wird ergänzend festgesetzt, daß Küchen und Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern der Beherbergungsbetriebe nicht zulässig sind.

**2. Bauweise**  
Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich. Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschos ist gem. § 4 (3) BauVO als ein Straßengeschos ist jedoch nicht zulässig.

**3. Verkehrsflächen**  
Die neue Kurabingung (Stadtstraße) ist zwischen der L 1178 und dem Flurstück 22/3, Flur 11, ohne Aufhebung des Geländeeinzels zu bauen.

Der im Heiligenheidegebiet verlaufende Teil der neuen Kurabingung ist nach den Grunddaten des Heiligenheidegebietes auszubauen. Hierzu sind die Richtlinien für bauliche Maßnahmen von Straßen in Wasserversorgungsanlagen (Ristweg) zu beachten.

Die Kreuzung L 1178/Neue Kurabingung ist gemäß der Einpunktpunktgestaltung des Ausbaueingriffes zur L 1178 zu realisieren.

Die Befestigung des Auffangparkplatzes hat als Schotterrasen mit Vegetationsschicht zu erfolgen. Zur inneren Erschließung der Fläche kann ein ca. 150 m langer Weg in einer Breite von 5 m gepflastert werden (offene Pflasterung). Der Ausbau muß nach den Grunddaten des Heiligenheidegebietes erfolgen. Hierzu sind die Richtlinien für bauliche Maßnahmen an Straßen in Wasserversorgungsanlagen (Ristweg) FORSCHUNGSVEREINIGUNG FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSSYSTEME, Köln 1982) anzuwenden (Untergrundabdichtung).

Der Parkplatz (Flurstücke 59, 60, 137 tlw. und 135 tlw., Flur 16) ist umzugestalten. Pflanzbäume mit Bodenschicht zur Anpflanzung von mind. 50 Laubbäumen (Spitzahorn) sind zu errichten. Die Parkplatzoberfläche ist als großflächige Pflasterung, die eine Vegetationsanreicherung in den Pflasterungen erlaubt (Oberboden-Bandgestalt) auszuführen. Der Ausbau muß nach den Grunddaten des Heiligenheidegebietes erfolgen (Ristweg).

Alle geplanten Fußwege durch Grün- und Wiesenflächen sind lediglich mit einer wasserundurchlässigen Decke zu versehen. Geplante Mischverkehrsflächen (Fahrverkehr/Fußgänger) sind unter Beachtung der Ristweg zu pflastern.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
Für die begleitenden Gehölzanzahlungen entlang der neuen Anbindung des Kurgebietes sind ausschließlich hochstämmige Einzelbäume (Kiefern, Farnkiefern) im Abstand von 10 m anzupflanzen, von denen keine Rücktaufzucht im Überschwemmungsgebiet ausgeht. Für die Anpflanzungen sind die Bestimmungen der Ristweg zu beachten.

**5. Flächen für Versorgungsanlagen**  
Im Plan sind gem. Vorgabe des Überlandwerks Fulda AG mehrere Standorte für bereits vorhandene oder in Zuge der Neubaueingriff erforderliche Standorte für Trafostationen festgesetzt. Die genaue Lage der im Plan dargestellten Trafostationen ist rechtzeitig bei der Planung neuer Bebauung mit dem Überlandwerk Fulda AG abzustimmen.

Bei allen Erd- und Pflanzarbeiten sind die entsprechenden Netzpläne zu beachten und der exakte Kabelverlauf vor Ort festzustellen.

**6. Denkmalschutz**  
Während der Erdarbeiten freigelegte und entdeckte Bodendenkmäler sind gem. § 20 DStättG den Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Soden-Salmünster zu melden. Als zu einer Entscheidung sind Funde und Fundstellen zu erhalten und zu schützen.

**B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 118 BBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**1. Dachgestaltung**  
Flächdächer müssen zu mindestens 70 % mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

Satteldächer sind als steile Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° (alter Teilung) auszubilden. Die Ausbildung eines Treppens ist nicht zulässig.

**2. Vorgärten- und Stellplatzgestaltung**  
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

Zufahrten sind als unveriegelte Flächen (wasserabweisende Decke, Rasenpflaster) zu bauen.

Stellplätze können als gepflasterte Flächen (auch betoniert) erstellt werden. Asphaltierte oder betonierete Flächen sind unzulässig.

**3. Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke**  
Im Bereich der Misch- und Sondergebiete ist je 150 m<sup>2</sup> Profilaiche innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen mind. ein großkröniger Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Für die Gehölzanzahlungen sind die unter 5. genannten Arten sowie: Hainbuche, Weidenröschen, Bluthornstrauch, Gemeiner Schneeball, Gemeiner Flieder, Felsenbirne, Haselnuß, Heide, Liguster, Pfeifenstrauch, Holunder und Schneebesen zu verwenden.

Im Bereich der Misch- und Sondergebiete sind mindestens 40 % der nicht bebauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen.

Alle Freiflächengestaltungspläne und -maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen.

**4. Wasserversorgung**  
Die Nutzung der verbleibenden Grün- und Grünflächenflächen (Flurstücke 3, 4, 56 + 58 und 79/1, Flur 16) ist zu unterhalten. Vorhandene Lücken im Gehölzsaum sind durch Anpflanzung von Erlen und Weidenarten zu schließen (Anpflanzung von ca. 60 Laubbäumen).

Die Flurstücke 65, 67 und 68 (Flur 16) sind zu entsiegeln. Auf der Fläche sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Gestaltung hat sich am angrenzenden alten Kurpark (Flurstück 60) zu orientieren. Zur Anpflanzung sind heimische Laubbäume zu verwenden wie: Stieleiche, Winterlinde, Kiefer, Ahornarten, Ulmenarten; zusätzlich Blütebuche und Kastanie.

Die Flurstücke 1/1, 2/1 (Flur 11) und Teile von 98/1 (Flur 14) sind zu entsiegeln. Der verbleibende Weg ist 3 m breit und in wasserundurchlässiger Decke anzulegen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, die Gestaltung hat sich am alten Kurpark zu orientieren.

Die verbleibende intensiv genutzte Grünfläche, Flurstück 2 und die Ackerfläche, Flurstück 3 (beide Flur 13) sind als artenreiche Ansaat anzulegen und extensiv zu pflegen (zwei-maliger Schnitt im Jahr, keine Düngung, erster Schnitt nicht vor den 15. Juni).

Die Renaturierung der Salz zwischen Brückenstraße im Norden und der Fußgängerbrücke über die Salz auf Höhe des Flurstückes 88, Flur 16, in Söden. Zur Durchführung wird ein wasserwirtschaftliches Pflanzverfahren angewendet.

**C. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz**

1. Gemäß § 123 Abs. 2 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt der Schutzbereich des künftigen beantragten Heiligenheidegebietes als Heiligenheidegebiet im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

Bis zum Erlaß der geplanten Heiligenheidegebietverordnung Bad Soden-Salmünster sind gemäß § 123 Abs. 2 Satz 2 HWG Bohrungen, Grabungen und andere Arbeiten, welche den Bestand oder die Beschaffenheit der Heiligenheide beeinflussen können, genehmigungspflichtig.

Die gemäß Richtlinien für Heiligenheidegebiete (berausgegeben im Auftrag der Landesregierung durch Kaiser - IAWA Plottmann-Vorlag, Gütersloh, 1979) Bebauung in der Zone II eine Gefährdung für die Heiligenheide darstellen kann, ist jede bauliche Maßnahme - soweit genehmigt ist, daß von dem Vorhaben im Einzelfall keine Gefahr ausgeht - zwar grundsätzlich möglich, bedarf jedoch der Genehmigung nach § 123 Abs. 2 HWG durch die Obere Wasserbehörde.

2. Keinesfalls zugelassen werden können:

- Erstellung von Gebäuden auf Flächen, bei denen die Außenhöhe höher als 3 m Mächtigkeit besitzt (Nachweis ist durch je 1 Bohrsondierung pro 200 m<sup>2</sup> bebauter Fläche zu erbringen); bei Ausführung des Bohrbohrungs muß die Außenhöhe-Schicht in mind. 2 m Mächtigkeit erhalten bleiben.
- Unterkellerungen, Abgrabungen und Baugrubnungen unterhalb des Niveaus 145 m ü. NN (im Einzelfall können mit schnellbindenden Beton erstellte Fahrgrubnungen und temporäre Spundwände zugelassen werden; dabei ist auf schwebelastfreie Bindehöhe zu achten).
- Grundwasserhaltungen, die Grundwasserhaltungen bis unterhalb des Niveaus 147,5 m ü. NN bezirken.
- das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen sowie der Transport wasserführender Stoffe - auch zur Beheizung von Gebäuden.
- Nutzung von Gebäuden als industrielle, gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe.
- das Verwenden von auslaugungsfähigen Dichtungs- und Isolierungsmitteln auf der Außenseite unter der Erdoberfläche liegender Gebäudeteile.

3. Alle übrigen baulichen Maßnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen ist, daß sie den Bestand oder die Beschaffenheit der Heiligenheide nicht beeinflussen werden.

Im Rahmen der Planung ist auf jeden Fall sicherzustellen, daß:

- bereits von der Planung her der Kraftfahrverkehr minimiert wird;
- alle unter der Erdoberfläche liegenden Bauteile auf Dauer wasserundurchlässig ausgeführt werden;
- Ver- und Entsorgungsleitungen zuverlässig gegen Leckagen gesichert sind;
- alle von Kraftfahrverkehr berührten Flächen den "Richtlinien für bauliche Maßnahmen an Straßen in Wasserversorgungsanlagen" (Ristweg) FORSCHUNGSVEREINIGUNG FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSSYSTEME, Köln entsprechen, wobei insbesondere zu beachten ist, daß:
- Parkplätze ausschließlich auf zuverlässig flüssigkeitsdichten Flächen angelegt werden;
- in Straßen- und Wegebau keine auswaschbaren Materialien verwendet werden;
- zur Sammlung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers Hochböden und Straßeneinbauten angeordnet sind und das gesammelte Wasser über dichte Rohrleitungen aus der Schutzzone II hinausgeleitet wird;

Versenkung und Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers unterbleibt;

Bauteileinrichtungen nur mit Abtrottelanlagen mit dichten Füllkammern sowie bevorzugt mit elektrisch betriebenen Maschinen ausgerüstet werden. Der Einsatz von Verbrennungsmotoren ist mit dem Bauantrag zu begründen. Ihre Betankung und Wartung hat außerhalb der geplanten bzw. ausgewiesenen Zone I zu erfolgen.

4. Der Retentionsverlust durch den Demkörper der neuen Stadtstraße von 694 m<sup>2</sup> ist auszugleichen. Hierzu ist das Flurstück 65, Flur 16 um ca. 0,5 - 0,6 m abzusenken und diese Fläche durch eine Füllmaße über das Flurstück 66, Flur 16 für Hochwassererhaltungen an die Wasserparzelle der Salz anzubinden.

## ZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanZVO 90
- NUTZUNGSCHARAKTERE (Beispiel)**
- Art der baulichen Nutzung: SO IV (Zahl der Vollgeschosse), 0,4 (1,6) (Geschosflächenzahl), SD (Dachform)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
SO Sondergebiet, Kur; MK Mischgebiet; MK Kerngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
z.B. 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ)  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, DACHFORM (gem. § 86 BBAO)**  
o/g offene Bauweise / geschlossene Bauweise  
Baugrenze
- SD Satteldach } siehe Textfestsetzung!  
FD Flachdach
- 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEBÄUERTE, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
Flächen für den Gemeinbedarf  
MC Öffentliche Toilettenanlage
- 6. VERKEHRSPFLÄCHEN**  
Straßenverkehrsflächen / Fahrverkehr  
Straßenbegrenzungslinie  
Gehwegfläche  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Zweckbestimmung:  
M Mischverkehr (Landwirtschaft/Fußgänger)  
V Fußgängerbereich  
P öffentliche Parkfläche  
P(P) öffentliche Parkfläche (Parkpalette)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN**  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:  
Anlage zur Gewinnung von Heilwasser  
Trafostation  
Container für sortierte Abfallbeseitigung
- 9. GRÜNPFLÄCHEN**  
Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
Parkanlage  
Anpflanzung von Bäumen  
Anpflanzung von Bäumen und Büschen (Gehölzgruppe)  
Anpflanzung von Bäumen und Büschen (Gehölzgruppe)
- 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ**  
Renat Fläche für die Wasserwirtschaft; naturnaher Gewässerrückbau  
Überschwemmungsgebiet  
Heiligenheidegebiet, Zonen IIa, IIb und IIc  
Heilwasserführende Graben mit charakteristischer Begleitvegetation
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
Übergrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzung von Bäumen  
Anpflanzung von Bäumen und Büschen (Gehölzgruppe)  
Anpflanzung von Bäumen und Büschen (Gehölzgruppe)
- 15. SONSTIGE PLANREICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  
Beschungen / Böschungen mit Stützmauer  
Vorschlag für ein befestigtes Wegesystem (informativ)  
Im Rahmen der Ausführungsplanung anzustrebende Fußwegeverbindung
- 16. ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE**  
FL 16 Flurstücksgrenzen  
7 Flurstücksummern  
Gebäudegrenzen
- Planunterlagen: Auszug aus der Flurkarte vom April 1986

## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Soden-Salmünster (Ort) (Datum) (Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauVO vom 26.06.1989 - 18.07.1989 u. 22.10.1990 - 30.11.1991

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVO wurde durchgeführt am 26.06.1989 - 18.07.1989 u. 22.10.1990 - 30.11.1991

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauVO zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 01.10.1990

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauVO ortsüblich durch

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauVO vom 22.10.1990 bis 30.11.1991 einschließlich

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauVO vom 22.10.1990 bis 30.11.1991 einschließlich

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauVO beschlossen am 16.07.92

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauVO dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt am

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 10.03.93 ist am 26.03.1993 gemäß § 12 BauVO ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Bad Soden-Salmünster, Rathaus, Salmünster, von jedermann eingesehen werden kann.

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauVO tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauVO wurde durchgeführt. Die Vorlegung von Nachschreiftiteln wird nicht genehmigt.

Verf. vom 10.3.1993

Az: IV 31-61/04/01

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

PROJEKTLEITER: Dipl.-Ing. Lehmann

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**"Kur - Eingangszone" der Stadt Bad Soden-Salmünster**

GESellschaft FÜR KOMMUNALBETREUUNG

LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 8  
6380 BAD HOMBURG v.H. (Tel.)  
06927/38004

PROJEKTLEITER: Dipl.-Ing. Lehmann