

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 südlich des Flurstückes 22/3, Flur 13, werden nach § 1 (5) BauVO von den Nutzungen nach § 6 (2) von den in Nr. 3 genannten Nutzungen Lebensmittelhandelsbetriebe und die in den Nummern 4, 6, 7, 7. und 8. BauVO aufgeführten Nutzungen in solchen Mischgebiet in Verbindung mit § 1 (9) BauVO als eine mögliche Art der Nutzung solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die den Bedarfscharakter der Versorgung des Gebietes dienen sowie den Einkaufszwecken von Käufern entsprechen; ihre Geschosflächen sind auf 200 m² 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 Vergnügungsgaststätten, Wohnungen sind gem. § 7 (3) Nr. 2 in den Übergangszeiten zulässig.

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

Insofern 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 Vollgeschoss in Sinne des § 4 (3) BauVO ist jedoch nicht zulässig.

3. Verkehrsflächen
Die neue Kurabbindung (Stadtstraße) ist zwischen der L 1178 und dem Flurstück 22/3, Flur 13, ohne Aufhebung des Geländeneiveaus zu bauen.

Der im Heiligenheidegebiet verlaufende Teil der neuen Kurabbindung 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 Kurabbindung ist gemäß der Innenpunktgestaltung 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 Vegetationsanbindung in den Pflasterungen erlaubt (Oberboden-Randstreifen) 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 Abbindung des Kurgebietes sind ausschließlich hochstämmige Einzelbäume (Kiefern, Föhren, Tanne) 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 zur Trafostation 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 Erarbeiten freigelegte und entdeckte Bodendenkmäler sind gem. § 20 DMO des Hessischen Landesgesetz 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.

7. 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 Dreiecks ist nicht zulässig.

8. 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.

9. Pflanzgebiete zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke
Im Bereich der Misch- und Sondergebiete ist je 150 m² Profilfläche 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 Schneebeeke 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.

10. Wasserversorgungsanlagen
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.

Im Falle der Retentionenverlust durch den Demkörper der neuen Stadtstraße von 694 m² 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 Hochwassererhöhungen an die Gewässerparzelle der Salz anzubinden.

11. Sonstige Pflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Beschungen / Böschungen mit Stützmauer
- Vorschlag für ein befestigtes Wegesystem (informativ)
- Im Rahmen der Ausführungsplanung anzustrebende Fußwegeverbindung

12. BEZEICHNUNG DER KARTENUNTERLAGE
- Flurnummern
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Gebäudegrenzen

Planunterlagen: Auszug aus der Flurkarte vom April 1986

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen und Büschen (Gehölzgruppe)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Gehölzgruppe)
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet

14. SONSTIGE PFLANZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Beschungen / Böschungen mit Stützmauer
- Vorschlag für ein befestigtes Wegesystem (informativ)
- Im Rahmen der Ausführungsplanung anzustrebende Fußwegeverbindung

15. BEZEICHNUNG DER KARTENUNTERLAGE
- Flurnummern
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Gebäudegrenzen

Planunterlagen: Auszug aus der Flurkarte vom April 1986

ZEICHENERKLÄRUNG

- NUTZUNGSCHARAKTERE (Beispiel)**
- Art der baulichen Nutzung: SO IV, Grundflächenzahl: 0,4 (1,6), Bauweise: SD
- 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 LBAUG)**
o/g offene Bauweise / geschlossene Bauweise
SD Satteldach } siehe Textfestsetzung!
FD Flachdach }
- 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN RECHTES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
Flächen für den Gemeinbedarf
MC Öffentliche Toilettenanlage
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
Straßenverkehrsflächen / Fahrverkehr
Straßenbegrenzungslinie
Gehwegfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Mischverkehr (Landwirtschaft/Fußgänger)
Mischverkehr (Fahrverkehr/Fußgänger)
Fußgängerbereich
öffentliche Parkfläche (Parkpalette)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN**
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Anlage zur Gewinnung von Heilwasser
- 7. TRAFOSTATION**
Container für sortierte Abfallbeseitigung
- 8. GRÜNFÄCHEN**
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
- 9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ**
Renat Fläche für die Wasserwirtschaft; naturnaher Gewässerrückbau
Überschwemmungsgebiet
Heiligenheidegebiet, Zonen Ia, Ib und Ic
Heilwasserführende Graben mit charakteristischer Begleitvegetation
- 10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen und Büschen (Gehölzgruppe)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Gehölzgruppe)
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
Landschaftsschutzgebiet
- 11. SONSTIGE PFLANZUNGEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Beschungen / Böschungen mit Stützmauer
Vorschlag für ein befestigtes Wegesystem (informativ)
Im Rahmen der Ausführungsplanung anzustrebende Fußwegeverbindung
- 12. BEZEICHNUNG DER KARTENUNTERLAGE**
Flurnummern
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
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 ist von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 08.03.1987

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVO wurde durchgeführt am 26.06.1989 - 28.07.1989 u. 22.10.1990 - 30.11.1990

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

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

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

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 am 12.10.90

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauVO am 22.10.90 einschließlich

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

Verteilung der Bekanntmachung durchgeführte am 01.08.92

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 in die Satzung beschlossen am 16.07.92

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

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

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

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)

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

Bad Soden-Salmünster (Datum) (Unterschrift)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauVO wurde durchgeführt. Die Verteilung von Nachweisunterlagen wird nicht getriggert. Verfertigt vom 10.3.1993 GMBH Az: IV/31-61/04/01 REGIERUNGSVERWALTUNG DARMSTADT (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "Kur - Eingangszone" der Stadt Bad Soden-Salmünster

GESellschaft FÜR KOMMUNALBETREUUNG LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 8 6330 BAD HOMBURG a.H. Telefon (0572) 390204

PROJEKTLEITER: Dipl.-Ing. Lehmann

Blatt 2 Maßstab 1:1000 Datum 01/93 gez. (Lehmann)

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Hergestellt durch Verkleinerung bzw. Vergrößerung und Montage von Katasterkarten beim Hessischen Landesvermessungsamt im April 1986. Schlußdatum: 21. Mai 1986 Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises Katasteramt Schlichtern