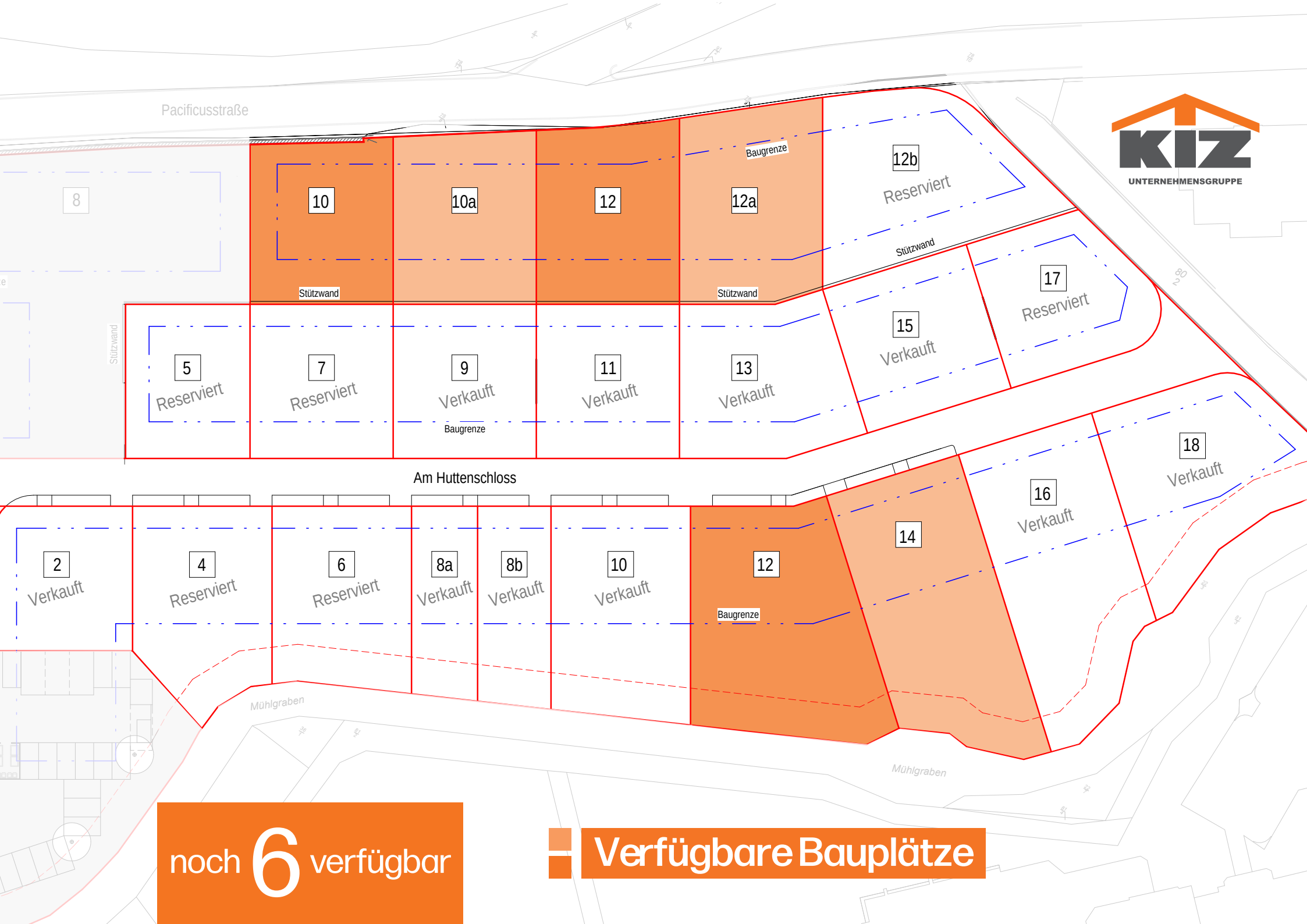
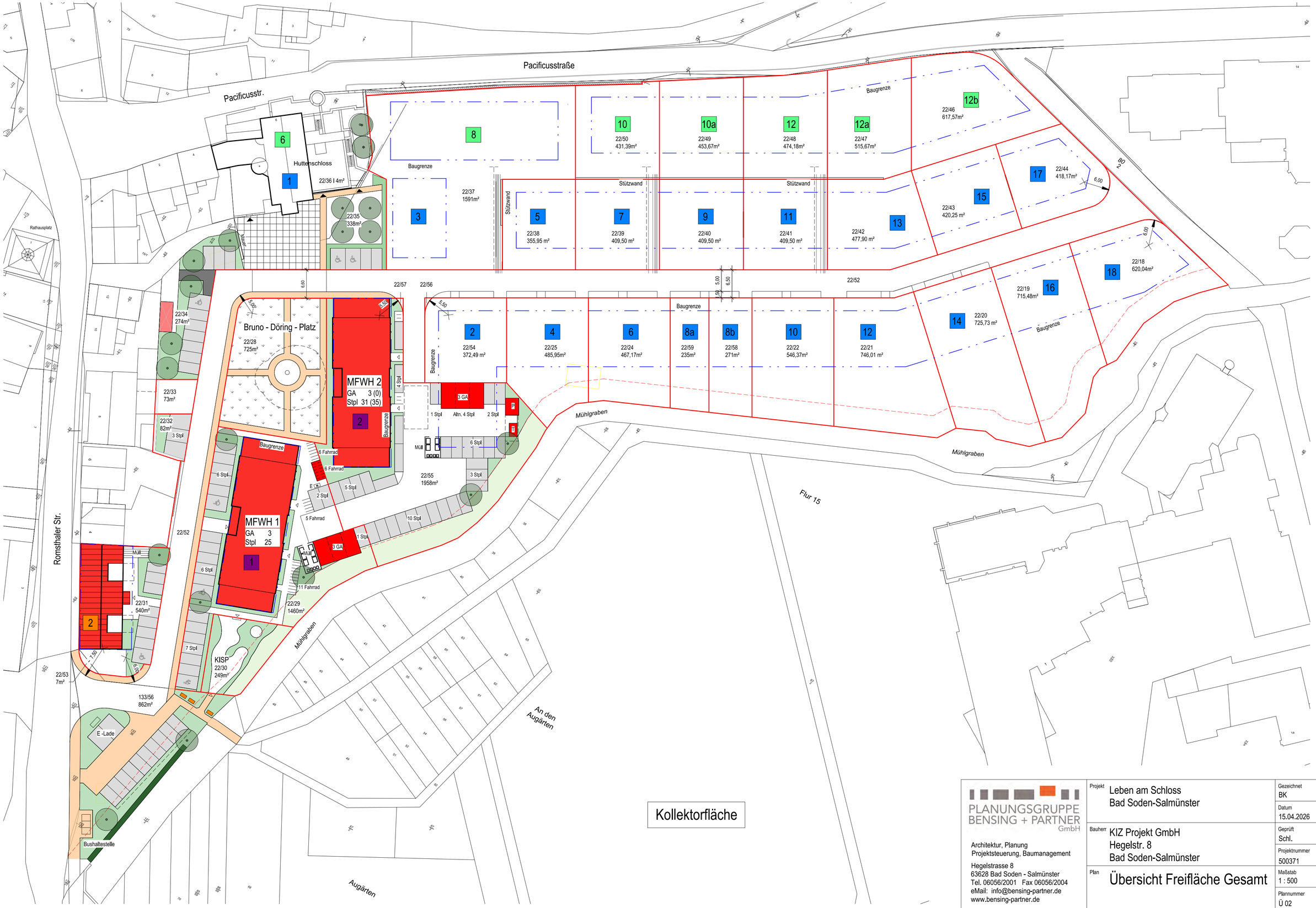

Pacificusstraße
8
10
10a
12
12a
Baugrenze
12b
Reserviert
Stützwand
Stützwand
Stützwand
Stützwand
17
Reserviert
15
Verkauft
5
Reserviert
7
Reserviert
9
Verkauft
Baugrenze
11
Verkauft
13
Verkauft
Am Huttenschloss
18
Verkauft
16
Verkauft
14
2
Verkauft
4
Reserviert
6
Reserviert
8a
Verkauft
8b
Verkauft
10
Verkauft
12
Baugrenze
Mühlgraben
Mühlgraben
KIZ
UNTERNEHMENSGRUPPE
noch 6 verfügbar
Verfügbare Bauplätze




PLANUNGSGRUPPE BENSING + PARTNER GmbH

Architektur, Planung
Projektsteuerung, Baumanagement

Hegelstrasse 8
63628 Bad Soden - Salmünster
Tel. 06056/2001 Fax 06056/2004
eMail: info@bensing-partner.de
www.bensing-partner.de

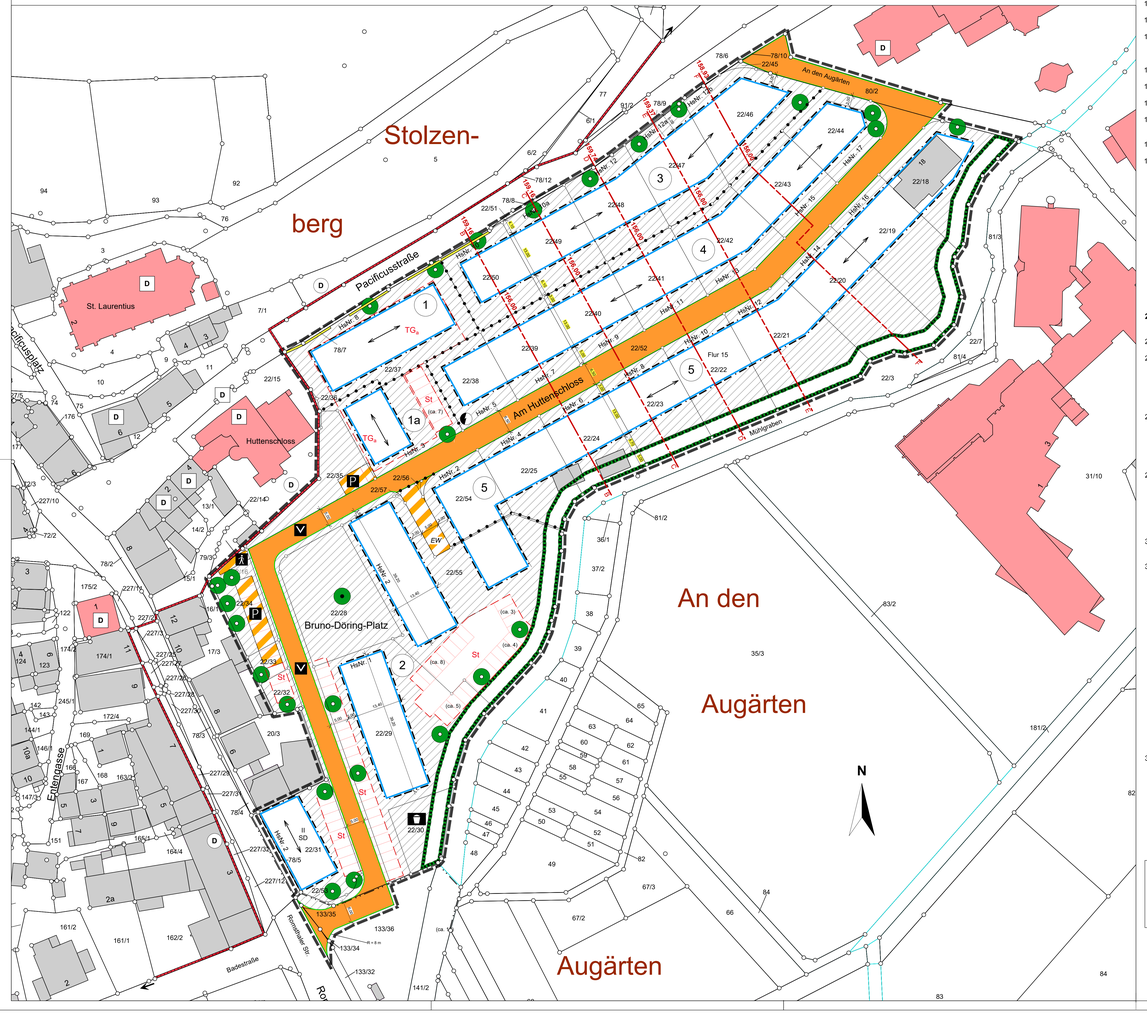
| | | |
|---|---|---|
| Projekt | Leben am Schloss<br>Bad Soden-Salmünster | Gezeichnet<br>BK |
| | | Datum<br>15.04.2026 |
| Bauherr | KIZ Projekt GmbH<br>Hegelstr. 8<br>Bad Soden-Salmünster | Geprüft<br>Schl. |
| | | Projektnummer<br>500371 |
| Plan | Übersicht Freifläche Gesamt | Maßstab<br>1 : 500 |
| | | Plannummer<br>Ü 02 |

Die Zeichnung und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum, Sie dürfen ohne unsere Einwilligung weder vervielfältigt, Unbefugten zur Einsicht überlassen oder sonstwie mitgeteilt, noch zu anderen Zwecken, als sie dem Empfänger anvertraut sind benutzt werden

# Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Bad Soden

## Bebauungsplan *"Leben am Schloss"*

## ***1. Änderung***




**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG), 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

1.2.1 Sonstige Planzeichen

1.2.1.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.1.2 Grundstücks-/ Flurstücksgrenzen (gemäß Neuparzellierung 2023)

1.2.1.3 B — B, 159,16 — 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, Fahrradabstellplätzen 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 Pacificusstraße bzw. das dementsprechende Geländeniveau.
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 Laubbaum zur pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Die exakten Baumstandorte sind (in Abstimmung mit Grundstückszufahrten, Versorgungs-leitungen 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/ rotbraunen Farbgebung zu verwenden.
Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtbreite von maximal über 2/3 der Trauflänge des Gebäudes zulässig; die Neigung und Eindeckung von Gauben entspricht der des Hauptdaches.

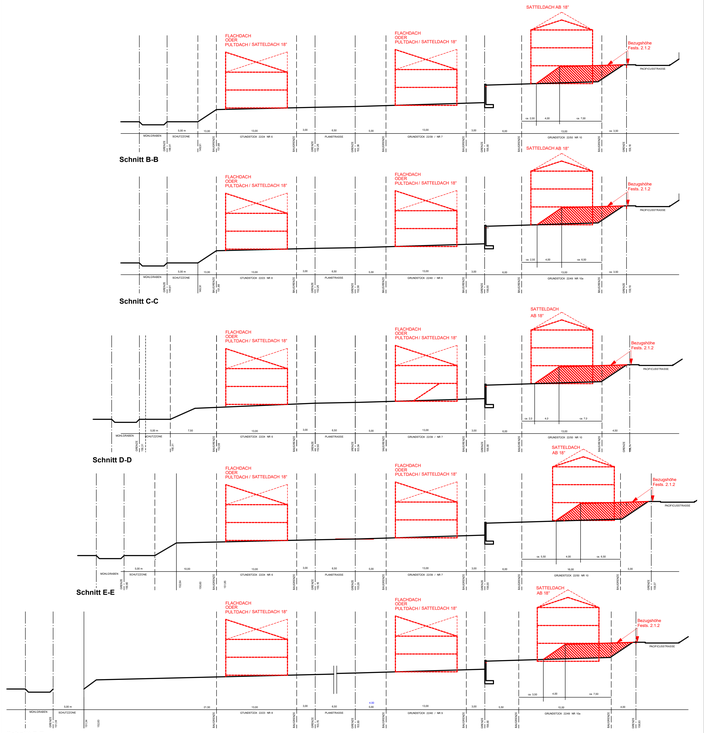
Für die Teilbereiche lfd. Nr. 4 und 5 gilt:
*Zulässig sind Pult- und Satteldächer, deren First gegen die Hangrichtung oder mit der Hangrichtung und parallel der Straße ausgerichtet ist, mit einer Neigung von maximal 18°.*
Flach geneigte Dächer unter 5° und Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie extensiv 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 Laubbaum zu pflanzen; zudem wird auf die Stellplatzsatzung 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!**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER SACHVERSTÄNDIGE | STADT BAD SODEN-SALMÜNSTER OT. ALTENHAIN | | |
| Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern | Bebauungsplan "Leben am Schloss" 1. Änderung | Datum: 19.11.2024 | |
| Tel. 06403/ 9503-21 Fax 06403/ 9503-30 | Gemarkung: Altenhain | Gezeichnet: M.Rück | |
| www.seifert-plan.com | Flur: 15 | Geprüft: | |
| | SCHNITTE B-B / F-F | Maßstab: ohne | |

### 3. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. 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": _____
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
   - ortsübliche Bekanntmachung in „Bad Soden-Salmünster aktuell": _____
   - www.badsoden-salmuenster.de/stadt-rathaus/amtliche-bekanntmachungen: _____
   - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
   - Anschreiben an die Behörde u. Träger öff. Belange: _____
3. 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 ausgefertigt.
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": _____

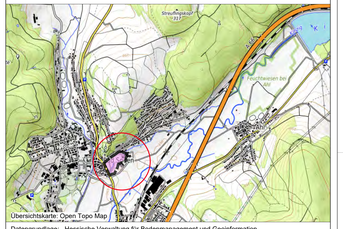
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

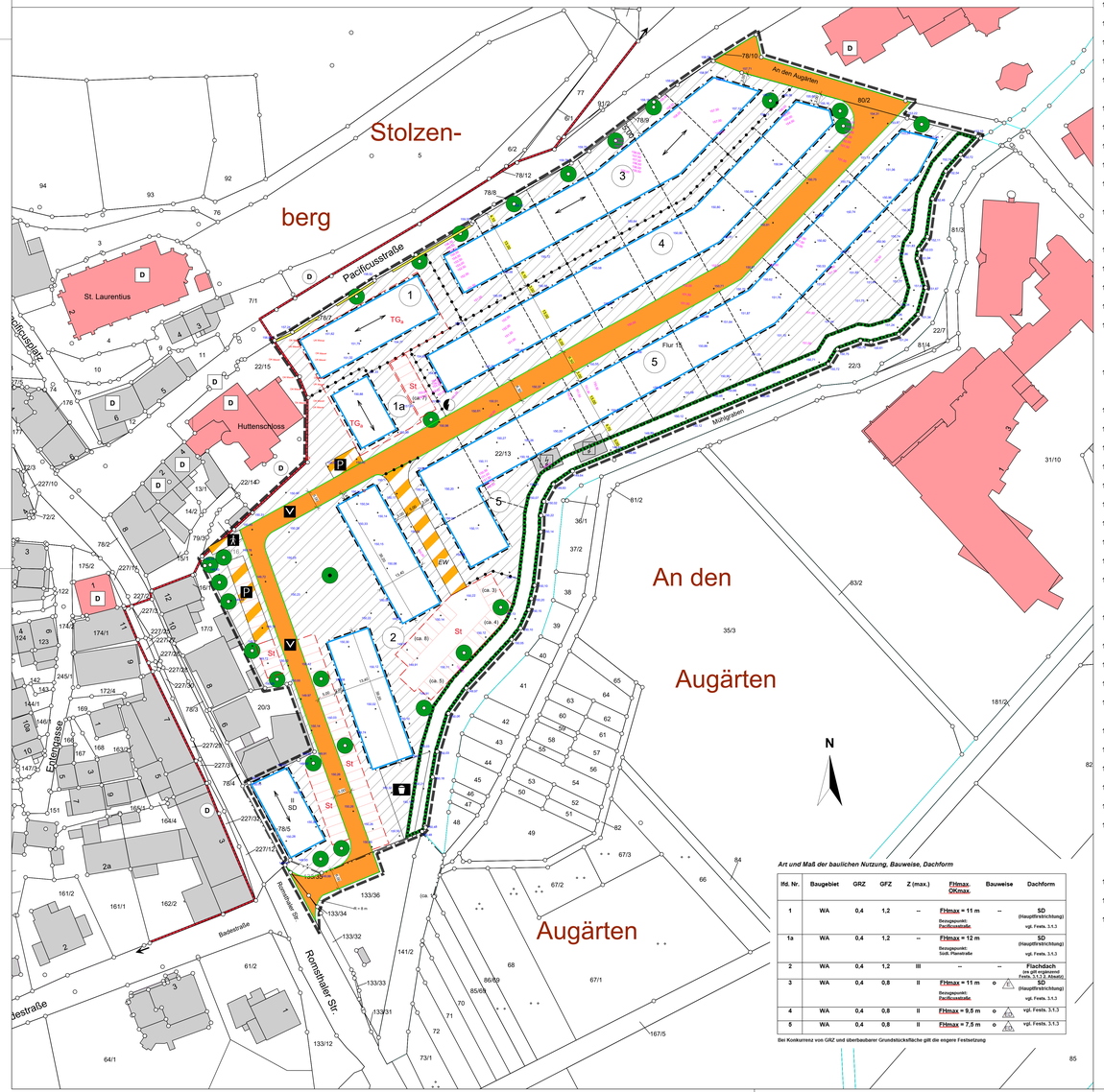
| ENTWURF | Format (in cm) : 100 x 63 | Maßstab 1 : 500 |
|---|---|---|
| Art der Änderung | Datum | Bearbeiter / digit. Bearbeitung |
| Entwurfsfassung | 19.11.2024; 14.01.2025 | M.Rück / N. Meyer |
| | | |
| | | |
| | | |


PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 21
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com

# Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Bad Soden

## Bebauungsplan

## *"Leben am Schloss"*




*Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform*

| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z (max.) | FHmax. OKmax. | Bauweise | Dachform |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | WA | 0,4 | 1,2 | -- | FHmax = 11 m<br>Bezugspunkt: Pacificusstraße | -- | SD<br>(Hauptfirstrichtung)<br>vgl. Fests. 3.1.3 |
| 1a | WA | 0,4 | 1,2 | -- | FHmax = 12 m<br>Bezugspunkt: Stadt. Planstraße | | SD<br>(Hauptfirstrichtung)<br>vgl. Fests. 3.1.3 |
| 2 | WA | 0,4 | 1,2 | III | -- | -- | Flachdach<br>(zwingend gem. Fests. 3.1.7.2 Absatz) |
| 3 | WA | 0,4 | 0,8 | II | FHmax = 11 m<br>Bezugspunkt: Pacificusstraße | o | SD<br>(Hauptfirstrichtung)<br>vgl. Fests. 3.1.3 |
| 4 | WA | 0,4 | 0,8 | II | FHmax = 9,5 m | o | vgl. Fests. 3.1.3 |
| 5 | WA | 0,4 | 0,8 | II | FHmax = 7,5 m | o | vgl. Fests. 3.1.3 |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO), Plansicherungsgesetz (PlanSiG), Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

## 1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Fl. 1 — Flurgrenze, Flurnummer

1.1.2 22/13 — Flurstücksnummer

1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (vgl. Fests. 2.1.1)

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.2.1 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.2 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der Vollgeschosse ( als Höchstmaß)

1.2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (vgl. Tabelle " Maß der baulichen Nutzung" sowie 2.1.3)

1.2.2.5 $FH_{max}$ — maximale Firsthöhe

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baugrenze
*(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)*
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)

1.2.4.2 FW — Erschließungsweg

1.2.4.3 Fußweg

1.2.4.4 P — öffentliche Parkfläche

1.2.4.5 verkehrsberuhigter Bereich / Platzgestaltung

1.2.5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo - Station)

1.2.6 Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.2.6.1 Kinderspielplatz, öffentlich

1.2.7 Planungen, Nutzungsregelunge, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Fests. 2.1.6)

1.2.7.2 Erhaltung von Bäumen

1.2.7.3 Anpflanzung von Bäumen (vgl. Fests. 2.1.6)

1.2.8 Sonstige Planzeichen

1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätz, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

1.2.8.1.1 TG — Tiefgarage mit Zufahrt (Anwohner)

1.2.8.1.2 St — Stellplätze (Anwohner)

1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.8.3 Grundstücksgrenzen (unverbindlich!)

1.2.8.4 3.00 — Bemaßung

1.2.8.5 Höhenpunkte (KIZ Landschaftbau, Bad Soden-Salmünster, 23.03.2021)

158.69 — bestehende Geländesituation (03/2021)

154.18 — geplante Geländesituation

1.2.8.6 Hauptfirstrichtung

1.2.8.7 vorhandene Mauer

1.2.8.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (§ 9 (7) BauGB)

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereich, aus Gründen der Information:

D — Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG

D — Abgrenzung Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG

## 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) u. (8) BauNVO:
Für die Teilbereiche lfd. Nr. 1, 1a und 2 gilt:
Die Ausnahmen des § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sind demgemäß zulässig.
Für die Teilbereiche lfd. Nr. 3, 4 und 5 gilt:
Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (mit Ausnahme von Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) somit unzulässig.

2.1.2 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) und (4) BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswänden nicht mitzurechnen.
Zudem gilt im Bereich der Teilbereiche lfd. Nr. 1 und 2:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

2.1.3 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO:
Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhe (bei Pult- und Flachdächern = OKmax) ist die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes.

2.1.4 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 u. § 23 (5) BauNVO:
Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Stützmauern bis 1,5 m Höhe zulässig.
Der Mindestabstand von Garagen zu der erschließenden Verkehrsflächen (Zufahrt) beträgt 5 m.

2.1.5 Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen (im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach§ 14 BauNVO) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern es die topographischen Bedingungen und nachbarrechtlichen Belange zulassen.

2.1.6 Gem. § 9 (1) 20, 25 BauGB:

2.1.6.1 Im Bereich der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist ein durchgehend geschlossener Ufergehölzsaum dauerhaft zu erhalten und im Bedarfsfall durch Gehölzpflanzungen zu entwickeln.
i.V.m. § 23 (5) BauNVO: Bauliche Anlagen, Aufffüllungen und Ablagerungen sowie Freiflächennutzungen sind grundsätzlich unzulässig.

2.1.6.2 Je planzeichnerisches Symbol ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gem. Pflanzliste) und dauerhaft zu pflegen.
Die exakten Baumstandorte sind (in Abstimmung mit Grundstückszufahrten, Versorgungsleitungen etc.) variabel.

2.1.6.3 Entlang der Planstraße im Bereich mit einer Breite von 6,5 m ist im öffentlichen Verkehrsraum je zwei Baugrundstücke ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; die exakten Baumstandorte sind (in Abstimmung mit Grundstückszufahrten, Versorgungsleitungen etc.) variabel.

## 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (1) Nr. 1 HBO:

3.1.1 Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf mindestens zwei Gebäudeseiten um mind. 1,5 m zurück zu setzen.

3.1.2 Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

3.1.3 Für die Teilbereiche lfd. Nr. 1, 1a und 3 gilt:
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 45°; zur Eindeckung sind nicht glasierte bzw. nicht glänzenden Ziegel oder Dachsteine in und roter/ rotbrauner Farbgebung zu verwenden.
Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtbreite von maximal über 2/3 der Trauflänge des Gebäudes zulässig; die Neigung und Eindeckung von Gauben entspricht der des Hauptdaches.

Für die Teilbereiche lfd. Nr. 4 und 5 gilt:
Zulässig sind gegen die Hangrichtung geneigte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 16°; Flach geneigte Dächer unter 5° und Flachdächer sind dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (hiervon ausgenommen bleiben Teilflächen für die Solarenergienutzung, Dachterrassen sowie Dächer von Garagen und Nebengebäuden gem. § 14 BauNVO).
Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind im gesamten Plangebiet ausdrücklich zulässig.

3.1.4 Fassadenflächen sind mit heller, leicht gebrochen-weißer oder getönter Farbgebung zu versehen. Glänzende oder grelle Farben sind unzulässig.

3.2 Außenanlagen, Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

3.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer. Geschlossene bzw. geschlossen wirkende Einfriedungen (durch z.B. Kunststoffbespannung, Blechverkleidung) sind unzulässig. Mauern, Betonbauwerke und Gabionen mit der Funktion der Grundstücksentwässerung sind unzulässig.

3.2.2 Wertstoff- und Restmüllbehälter im Holzsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder dicht mit Laubgehölzen zu umpflanzen.

3.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze (§ 91 (1) Nr.3 und 4 HBO):
Maximal 50 % der Grundstückslänge/- breite entlang der erschließenden Straße dürfen als Grundstückszufahrt hergestellt werden.
Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen; zudem wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung hingewiesen.

3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 (5) HBO)
Mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind 30 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche („Steingärten") sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

## 4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1 *Nachbarrechtsgesetz*
Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 - 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (Nachbarrechtsgesetz) wird hingewiesen

4.2 *Verwertung von Niederschlagswasser*
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen-stehen (§ 55 (2) WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

4.3 *Heilquellenschutzgebiet:*
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes 435-139 „Bad Soden-Salmünster", das sich im Neufestsetzungsverfahren befindet, und in der Quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes 435-138 „Bad Soden-Salmünster" (StAnz.: 26/51 S. 362 vom 07.03.1951).
Die dort vorgesehenen und enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige untere Wasserbehörde.

4.4 *Hochwasserrisikogebiet außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete:*
Nach der Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplanes für die Gewässer Kinzig und Salz ist bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete) gemäß § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit Überflutungen von Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebietes zu rechnen. Daher sind die im § 78b WHG festgelegten Anforderungen zu beachten.

4.5 *Denkmalschutz:*
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird hingewiesen.

Bodendenkmalschutz / Bodendenkmalpflege (gemäß § 9 (6) BauGB:
(Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, Schreiben vom 01.11.2021):

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens einen denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Da im Bebauungsplanbereich noch ungestörte Bodenschichten vorhanden sein können, ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Deshalb muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag' beim Bodenaustausch die Maßnahme begleiten. Zur Dokumentation und Bergung von Funden ist entsprechend Zeit durch den Bauherrn einzuräumen. Sollten bedeutende Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG aufgedeckt werden, könnten flächige Ausgrabungen zur Sicherung und Dokumentation notwendig werden. Die Kosten sind nach § 18 (5) vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
Aufgrund der bereits erfolgten erheblichen Bodeneingriffe und vorhandenen Störungen sind nur Bereiche fachlich zu begleiten, in denen noch ungestörte Bodenschichten vorhanden sein dürften. Geplante Erdarbeiten sollten daher frühzeitig mit der Denkmalfachbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Es empfiehlt sich die Anlage der Erschließungsstraße entsprechend zu begleiten, sofern dieser Bereich noch weitgehend ungestörte Bodenschichten beinhaltet."

4.6 *Artenschutz:*
Der Stadt Bad Soden-Salmünster liegen für das Plangebiet zum Zeitpunkt März 2021 keine Erkenntnisse über das Vorkommen geschützten Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor.
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.
Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten wie z.B. Fledermäusen, Zauneidechsen oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden.
Zur Beleuchtung des Plangebietes (Straßenbeleuchtung) sind objektfokussierte LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Licht-spektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden (Schutz von Insekten, Nachfaltern und Fledermäusen).

4.7 *Stellplatzsatzung:*
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.8 *Schutz von Kronen- und Wurzelbereichen (Main-Kinzig-Kreis, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 02.11.2021):*
In Verbindung mit der Festsetzung 3.3. wird empfohlen, den Wurzelbereich (Traufbereich + 1,5 m) der festgesetzten Bäume, mithilfe von Wurzelbrücken oder ähnlichem, vor Bodenverdichtungen zu schützen. Vor allem dort, wo der Wurzelbereich der Bäume häufig begangen oder befahren wird (z.B. entlang von Wegen oder auf Parkplätzen), ist es sinnvoll, entsprechende Maßnahmen vorzusehen, sodass sowohl Luft als auch Wasser verfügbar bleibt und von intakten Wurzeln aufgenommen werden kann.
Grundsätzlich sind während der Baumaßnahmen betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 ,Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

4.9 *Altlasten (Main-Kinzig-Kreis, Schreiben vom 02.11.2021):*
„Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehend kann, so ist die Baumaßnahme einzustellen und umgehend die zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen."

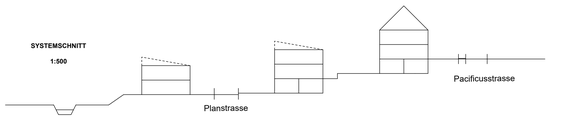
4.10 *Abfallwirtschaft (Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 42.1, Schreiben vom 02.11.2021):*

*Auflagen:*
1. Gefährliche Abfälle, insbesondere mineralöl- oder PAK-verunreinigter Boden und teerhaltige Abfälle (z.B. teerhaltiger Straßenaufbruch) sind von den übrigen Abfällen separiert zu erfassen und nach den Vorgaben der Nachweisverordnung zu entsorgen.
2. Fremde Abfälle, die bei der Baumaßnahme nicht angefallen sind, dürfen nicht außerhalb einer zugelassenen ordnungsgemäß und schadlosen stofflichen Verwertung, auf dem Grundstück eingebaut, gelagert oder behandelt werden. In Zweifelsfällen wird eine Abstimmung mit dem Dezernat 42.1 - Abfallwirtschaft Ost - beim Regierungspräsidium Darmstadt angeraten.

*Hinweise:*
1. Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen", Stand 01.09.2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu bepro-ben, zu separieren und zu entsorgen.
2. Einbau von Recyclingmaterial ist grundsätzlich nur in technischen Bauwerken möglich. Flächige Auffüllungen mit Recyclingmaterial sind kein technisches Bauwerk.

**SYSTEMSCHNITT**

**1:500**




## 5. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
   - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 31.05.2021
   - ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) S. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) Satz 1 BauGB in „Bad Soden-Salmünster aktuell": 10.06.2021
2. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB
   - ortsübliche Bekanntmachung in „Bad Soden-Salmünster aktuell": 16.09.2021
   - www.bad-soden-salmuenster.de/stadt-rathaus/amtliche-bekanntmachungen: 16.09.2021
   - öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: 27.09 bis 02.11.2021
   - Anschreiben an die Behörde u. Träger off. Belange: 15.09.2021
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:
   - Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 21.03.2022

Bad Soden-Salmünster, den 23.03.2022 Siegel der Stadt

Brasch
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Leben am Schloss" im Stadtteil Bad Soden, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
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 13.04.2022 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": _____

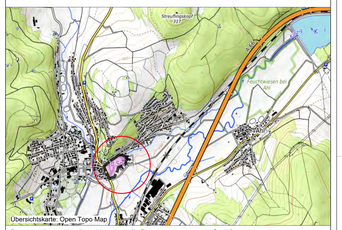
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bad Soden-Salmünster, den 19.04.2022 Siegel der Stadt

Brasch
Bürgermeister

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

Bebauungsplan
*"Leben am Schloss"*




Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

| SATZUNG | Format (in cm) : 140 x 70 | Maßstab 1 : 500 | |
|---|---|---|---|
| Art der Änderung | Datum | Bearbeiter | / digit. Bearbeitung |
| Entwurfsfassung | 07.04.2021, 09.04.2021, | M.Rück | / A.West |
| | 28.04.2021, 12.07.2021; 28.07.2021 | | |
| Ergänzende Hinweise und | | | |
| Fassung zur Satzung | 28.11.2021, 03.02.2022 | | |


PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
*Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung*
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel: 06409 9503 - 21
Fax: 06409 9503 - 30
e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.com