GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF
Textteil zum Bebauungsplan Nr. 6
"Am Müser Weg, 2. Änderung“ in Bad Salzschlirf

ENTWURF FÜR DIE AUSLEGUNG

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023),
BauNVO	i.d.F der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802),
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 22. November 2022 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. Hessen Nr. 36 vom 28.11.2022, S. 571).

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO).

Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Wohngebäude,
- -die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Festgesetzt sind die Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Festgesetzt sind die Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen des Planteils.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch eine maximale Traufhöhe (TH) und Oberkante Attika (OK) festgelegt. Die Maße sind wie folgt festgelegt:
OK max. = 15,10 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) und der Schnittfläche mit der Oberkante der Attika (OK). Es sind geringfügige Abweichungen zulässig.

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf V (5 Vollgeschosse) festgesetzt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist mit 282,70 m üb. NN festgesetzt. Abweichungen aus technischen Gründen sind ausnahmsweise bis zu +/- 0,5 m zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):
Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Nebenanlagen sind in den für „Anpflanzungen; Pflanzbindung“ festgesetzten Flächen unzulässig.

Höhe von Nebenanlagen
Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.

C. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Festgesetzt ist im Bebauungsplan entsprechend Planeinschrieb:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

D. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück der Gemarkung Bad Salzschlirf, Flur 17, Flst Nr. 173/1.

E. Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Stellplätze sind unzulässig in den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

In privaten Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 6 Stellplätzen ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. (Pflanzliste siehe Punkt G. dieses Textteils). Die Bäume können auch neben der geplanten Stellplatzanlage gepflanzt werden.

Überdachungen der Stellplätze sind mit einem Gründach und in Holz- Stahlkonstruktion auszubilden. Diese werden nicht auf die GRZ II angerechnet.

F. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.

G. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1. Im Plangebiet werden einzelne Bäume mit einer Pflanzbindung belegt, d.h. diese Bäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2. Im Plangebiet werden folgende Bäume vorgeschlagen:
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Baumhasel und Kugelahorn.

2. Im Plangebiet wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt:
Vorgeschlagen werden:

Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Virburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Crataegus	Weißdorn
Corylus avellana	(Hasel)
Syringia vulgaris	(Flieder)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind als Hauptdächer: Flachdächer

1.2. Fassaden:

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bezüglich der Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagen gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 u. 5 HBO)

3.1. Bepflanzung

Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insektenwirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo) freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. 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. 3 HDSchG).

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

C. Sicherstellung der Rettungswege

Nach § 36 HBO muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7m Oberkante-Rohfußboden können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg nicht berücksichtigt werden. Als zweiter Rettungsweg ist eine Notleiter an der Nord-Ost-Seite des Bestandsgebäudes vorgesehen.

D. Erdaushub / Berücksichtigung von vorhandenem Grünbestand

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben

kann. Zum Schutz von vorhandenen Baum- und Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zu beachten.

E. Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt) hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

F. Baugrund/ Altlasten/ Wasser- und Bodenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.37 „Lauterbacher Graben“ und ist von der Petrographie dem Objekt „Sandstein, z.T. mit Geröllen, Ton-Siltstein“ zugeordnet.

Das betroffene Flurstück Gemarkung Bad Salzschlirf, Flur 17, Flurstücke 173/1 liegt in Zone IV gegen qualitative- und in der Zone B gegen quantitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Salzschlirfer Sprudel, Bonifatiusbrunnen, Martinibrunnen 1 und 2, Sturmiusbrunnen, Hermann-Vollrath-Brunnen und Kurhausbrunnen der AG Bad Salzschlirf. Die im Staatsanzeiger des Landes Hessen 17/91, S. 1120 veröffentlichte Schutzgebietsverordnung des RP Kassel vom 9. April 1991 ist grundsätzlich einzuhalten.

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind mir für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG) noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedinge schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAltBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten. Überschüssige Erdmassen sind einer möglichst hochrangigen Verwertung im Sinne der Abfallhierarchie nach §§ 6-8 KrWG zuzuführen. Erfolgt die Verwertung durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt (vgl. „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Behandlung von Aufschüttungen und zum Auf -und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“, StAnz. 46/2015, S. 1150).

H. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB
1. wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Bearbeitung:
Planverfasser
Großenlüder, 11.04.2023

Dipl. Ing. Dagmar Sippel
Planungsbüro pds

Aufgestellt:

Gemeinde Bad Salzschlirf,
Bad Salzschlirf, den _____

Unterschrift
Matthias Kübel, Bürgermeister