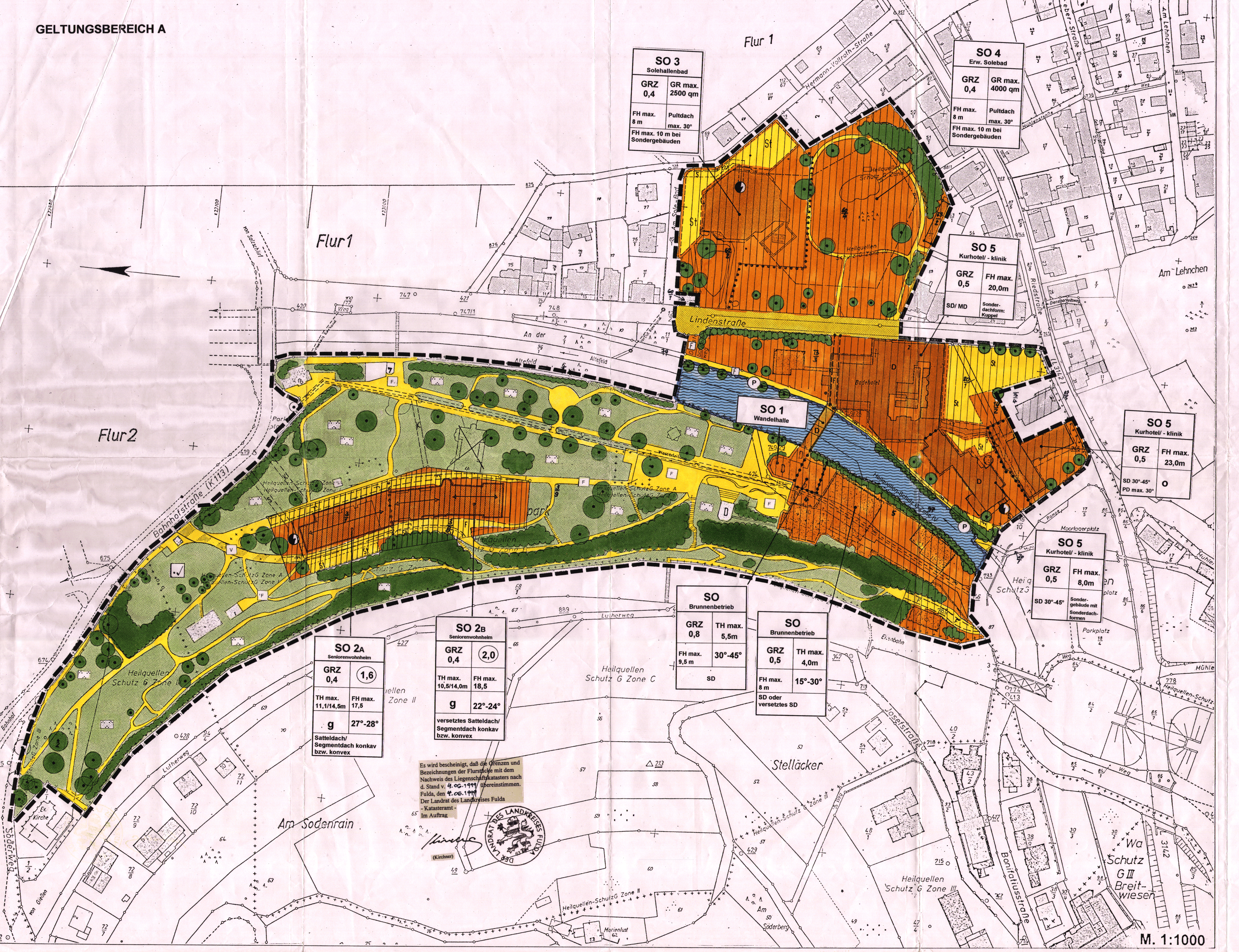


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 4.06.1999 übereinstimmen.
Fulda, den 4.06.1999
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
Kirchner
(Kirchner)

GEMEINDE
BAD SALZSCHLIRF

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN/KURPARK"

VORBEMERKUNG

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage nachfolgender Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990
4. § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 und § 8a in der ab 1.1.1998 geltenden Fassung
6. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994
7. Hess. Wassergesetz (HWG) vom 12.November 1996 (BGBl. I S. 1695)
8. HeimmindestBauVO vom 03.05. 1983 (BGBl. I S.551) und

   Heimgesetz vom 07.08.1974, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Heimgesetzes vom 03.02.1997 (BGBl. I, S. 158).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

—··—··—	Flurgrenze vorhanden
z.B.FL.1	Flurnummer z.B. 1
╲ 69	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer z.B. 69
▱	Gebäude - Bestand
☒	zu beseitigendes Gebäude (lt. Baugenehmigung)
D	Kulturdenkmale
●	vorhandene Einzelbäume/ Parkbäume
●	vorhandene Hecken, Sträucher und Großgrünbestände
+ + + +	Heilquellenschutzzone mit Bezeichnung
P	Pegelstation (Pegelhaus/ Schreibpegel)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf vom 01.06.1995.

Innerhalb der ausgewiesenen Heilquellenschutzzonen gelten die besonderen Vorschriften für Heilquellenschutzgebiete.

Die Bebauungplangebiete grenzen an die Strecke Nr. 3700 Gießen - Fulda, km 86,350 bis km 86,940 an und liegen im Einflußbereich planfestgestellter Bahnanlagen und sind entsprechend lärmvorbelastet.
Es entstehen notwendigerweise durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung) der Bahnanlgen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.)

Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden (BImSchG vom 14.Mai 1990).
Die Deutsche Bahn AG kann auch keine Kosten für evtl. notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen übernehmen.
Vorkehrungen zum Schutz vor Imissionen sind gem. § 9 (1) Ziff. 24 BAuGB und BImSchG einzuplanen.

TEIL A
PLANZEICHEN UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

▬ ▬ ▬	Grenze des Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
• • • • •	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung, hier: Art bzw. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
SO 3 Solebad	Sonstiges Sondergebiet (§11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung: Solebad
SO 4 Erw. Solebad	Sonstiges Sondergebiet (§11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung: Erweiterungsfläche für das Solebad
SO Brunnenbetrieb	Sonstiges Sondergebiet (§11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung: Brunnenbetrieb
SO 2 Seniorenwohnen	Sonstiges Sondergebiet (§11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung: Seniorenwohnheim
SO 1 Wandelhalle	Sonstiges Sondergebiet (§11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung: Wandelhalle
SO 5 Kurhotel/ -klinik	Sonstiges Sondergebiet (§11 (2) BauNVO) Zweckbestimmung: Kurhotel und Kurklinik
z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§19 BauNVO) GRZ: z.B. 0,4 Die Berechnung der GRZ im Sondergebiet Seniorenwohnheim ist bezogen auf die Parzellengröße von 2792qm (Parzelle ehem. Kurhaus) bzw. 3011 qm (Parzelle Neubau), zusammen: 5803 qm.)
z.B. - (1,6)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: (§20 BauNVO) GFZ: z.B. 1,6
g	Bauweise: geschlossen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
o	Bauweise: offen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO))
—·—·—	Baugrenze (§23 (3) BauNVO)
▬▬▬	Baulinie (§23 (2) BauNVO)
⟷	Ausrichtung der Baukörper: Hauptfirstrichtung längsseits (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
TH max 11,1 /14,5m	Max. zulässige Traufhöhe: bergseits /talseits (§9 (2) BauGB und § 18 BauNVO) z.B. 11,1/ 14,5m
▨	Verkehrsfläche mit vorhandener Ausbaubreite (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: öffentliche Fußwege im Kurpark (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: (§9 (1) Nr. 11 BauGB) öffentliche Fußwege und verkehrsberuhigter Bereich mit Zufahrtsmöglichkeit zum Seniorenwohnheim
◐	Trafostation
═══	Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) Zweckbestimmung: Stellplätze für Seniorenwohnheim
— — F — —	Flächen mit Geh- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB) Gehrecht zugunsten der öffentlichen Fußwegeerschließung im Kurpark
— — K/S — —	Leitungsrecht zugunsten der Abwasserentsorgung bzw. Stromversorgung
🟩	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kurparkanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
✓	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Minigolfanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
≈	Wasserfläche und Fläche für den Hochwasserschutz (§9 (1) Nr.16 BauGB) hier: Wasserfläche mit begleitendem Grünstreifen (ohne Tiefwurzler)
▭	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, Nr.25)
⁘	Sukzessionsfläche
≈	Überschwemmungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (§ 9 (1) Nr.1 und 11 (2) BauNVO)

1.1. Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung "Solehallenbad"

Das Solehallenbad dient als Einrichtung dem Kur- und Erholungsbetrieb der Gemeinde Bad Salzschlirf.

Die zulässigen baulichen Anlagen dienen dem Betrieb (Gebäude des Solebades und Außenbecken) und dem Besucherverkehr (Parkplatzflächen, Zuwegung).

Die Grünanlagen, der Zierteich sowie der Gehölzbestand sind zu erhalten.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Solebades sind Umgestaltungen der Freianlagen zulässig, die Erweiterung des Gebäudes ist an die Zweckbestimmung Solebad gebunden.

Der Großgrünbestand ist bei Erweiterungsbauten nach Möglichkeit zu berücksichtigen und zu erhalten.

Im Rahmen von Erweiterungsbauten hat sich die Architektur und die damit verbundene Freiflächengestaltung am Charakter des Kurparkes zu orientieren und sich diesem unterzuordnen.

Die max. zulässige bebaute Grundfläche darf 2500 qm nicht überschreiten. Dies entspricht einer GRZ von 0,4.

Die max. Traufhöhe des Gebäudes sowie des geplanten Erweiterungsbaus beträgt 8 m. Dabei sind Sondergebäude (Rutschbahn u.ä.) mit einer max. Grundfläche von 25 qm mit einer max. Traufhöhe von 10 m zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung "Erweiterungsfläche für das Solehallenbad"

Die Sondergebietsfläche wird als Erweiterungsfläche für den geplanten Ausbau des Solebades vorgehalten.

Im Falle einer Bebauung mit o.g. Zweckbindung ist der Großgrünbestand nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Grünflächen sind in ihrem Charakter als Kurpark zu erhalten und - soweit möglich- der Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

Die Bestimmungen der Heilquellenschutzzonen sind dabei zu beachten.

Die max. zulässige bebaute Grundfläche darf 4000 qm nicht überschreiten. Dies entspricht einer GRZ von 0,4.

Die max. Traufhöhe des Gebäudes sowie des geplanten Erweiterungsbaus beträgt 8 m. Dabei sind Sondergebäude (Rutschbahn u.ä.) mit einer max. Grundfläche von 25 qm mit einer max. Traufhöhe von 10 m zulässig.

1.3. Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung "Brunnenbetrieb"

Der Brunnenbetrieb mit seinen Betriebsgebäuden dient der Abfüllung von Brunnenwasser und Getränken.

Sind bauliche Änderungen oder Erweiterungen aus betrieblichen Gründen erforderlich, so sind hierbei Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalsschutzes der Wandelhalle auszuschließen.

Als max. Traufhöhen werden im Teilbereich der Betriebsgebäude innerhalb des Sondergebietes bergseitig 5,0 m, als max. Firsthöhe 8,5 m festgesetzt.

Die max. GRZ beträgt 0,5.

Im Teilbereich des Wohngebäudes/ Betriebsgebäudes werden eine GRZ von 0,8, eine talseitige Traufhöhe von 5,5m und eine Firsthöhe von 9,5m festgesetzt.

1.4. Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung "Wandelhalle"

Der Brunnenbetrieb mit Wandelhalle ist Bestandteil der Kureinrichtungen Bad Salzschlirfs und dient dem Kurbetrieb.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude "Wandelhalle" ist zu erhalten und öffentlich zugänglich zu halten. Auch der öffentliche Zugang zum Kurpark durch dieses Gebäude wird festgesetzt.

Sonstige Gebäude sind in diesem Bereich unzulässig.

Dieser Teilbereich ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß §30 (3) BauGB.

1.5. Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung "Seniorenwohnheim"

Das Sondergebiet "Seniorenwohnheim" im Kurpark dient dem Wohnen und einem öffentlich zugänglichen Café in den Gebäuden des ehemaligen Kurhauses sowie dem unmittelbar anschließenden Neubau.

Zulässig sind Seniorenwohnungen und mit dem "Seniorenwohnen" verknüpfte Nutzungen wie Räume für die Verwaltung und technische Infrastruktur des Gebäudes, Pflegeräume, Arztstation und Schwesternzimmer, Aufenthaltsräume, Ladenlokale und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf, sowie ein Küchentrakt.

Ein Café ist Bestandteil des Seniorenwohnheims und ist öffentlich zugänglich einzurichten.

Die Zahl der Seniorenwohnungen wird auf 105 Apartments mit insgesamt 176 Betten beschränkt.

Das Sondergebiet wird hinsichtlich dem Maß der Nutzung unterteilt in SO2A und SO2B.

Im SO2A und SO2B wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Im SO2A sind max. 4, im SO2B max. 5 Vollgeschosse zulässig.

Die Bezugsgröße der festgesetzten GRZ und GFZ ist die vom Katasteramt 1998 neu vermessene Parzelle von insgesamt 5803 qm, die, aufgeteilt in SO2A und SO2B, 2792 qm bzw. 3011 qm beträgt.

Die GFZ darf im SO2A 1,6, im SO2B 2,0 nicht überschreiten.

Diese Werte sind aus der Baugenehmigung abgeleitet.

Die max. Traufhöhe beträgt im SO2A bergseits 11,1m, talseits 14,5m; Im SO2B bergseits 10,5 und talseits 14,0m. Die max. Firsthöhen 17,5 m im SO2A und 18,5 m im SO2B.

Die Höhe der Traufe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. (vgl. § 6 (4) Satz 2 HBO ´93)

Die Seniorenwohnungen dürfen lediglich durch Senioren bewohnt werden, eine Nutzung durch andere Nutzergruppen (keine Senioren) ist nicht zulässig.

1.6. Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung "Kurhotel und Kurklinik"

Das Gebiet wird als Sondergebiet (Gebiet für Kur und Fremdenverkehr) gem. §11 BauNVO festgesetzt und dient (bis auf die unten aufgeführte Ausnahme) ausschließlich Zwecken der Kur und des Fremdenverkehrs.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Kurhotel, Kurklinik, Kurhäuser und sonstige Gebäude, die ausschließlich Kur- und Fremdenverkehrszwecken dienen.
- Hierzu zählen auch das vorhandene Moorbadehaus sowie die dem Kurhotel angegliederten Wirtschaftsgebäude (Wäscherei).
- Betriebe, deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Kur- und Fremdenverkehrsbetriebes abgestimmt sind und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des Sondergebietes entsprechen.
- Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, Hausmeister und sonstige Hausangestellte soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes oder des Kurortes dienen und dem Sondergebiet untergeordnet sind. Wohngebäude, oder Wohnungen, die nicht in Verbindung mit einer Kurpension errichtet werden, sind unzulässig.

Nicht zulässig sind alle sonstigen Nutzungen, insbesondere nicht die Umwidmung o.g. zulässiger Nutzungen in Mietwohnungen, Wohnungseigentum oder Sondereigentum.

Im Sondergebiet sind die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten. Bauliche Änderungen sind mit der Unteren Denkmalbehörde/ der Bauaufsicht abzustimmen.

Die GRZ wird mit 0,5 festgesetzt, die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt für das Kurhotel 20 m (die Glaskuppel ist hierbei nicht berücksichtigt), für die Gebäude der Wäscherei 8 m. Die max. Höhe des Moorbadehauses wird auf 23 m, die des Kamins auf 40 m festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2. Stellung der Gebäude (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude im SO2A und SO2B wird als Hauptfirstrichtung festgesetzt. Sie orientiert sich dabei an der Hauptfirstrichtung des denkmalgeschützten ehemaligen Kurhauses, die Firstrichtung des Anbaus entspricht den Angaben der Baugenehmigung.

In den weiteren Sondergebieten gilt Bestandsschutz.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 und §22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den jeweiligen Sondergebieten durch Baulinien bzw. Baugrenzen gekennzeichnet.

Im SO2 Seniorenwohnheim wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie markiert, die gesamte bebaute Fläche (Hochbaumaßnahme) der Gebiete SO2A und SO2B beträgt zusammen max. 2219 qm.

Auf den nicht bebauberen Grundstücksflächen im Kurpark, sowie den Sondergebieten ist die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Ersatzbauten für bestehende Gebäude im Kurpark dürfen nur auf derselben Fläche, mit gleicher Grundfläche, Gebäudehöhe und Kubatur sowie vergleichbarer Baukonstruktion errichtet werden.

Im SO2A und SO2B ist nur die geschlossene Bauweise zulässig.

In den weiteren Sondergebieten wird, soweit die vorhandene Bebauung nichts anderes ausweist, die offene Bauweise festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der öffentlichen Grünanlage des Kurparkes unzulässig.

Stellplätze sind lediglich im SO2 "Seniorenwohnheim (SO2A und SO2B)", Im Sondergebiet "Kurhotel/ Kurklinik" sowie im Sondergebiet "Solebad" innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf vom 1.Juni 1995 sind im "SO2 Seniorenwohnheim" insgesamt 22 neue Stellplätze für die geplanten 176 Plätze (des Wohnheims) nachzuweisen. 23 Parkplätze sind lt. Baugenehmigung zugelassen.

Mischverkehrsfläche noch im Bereich der Freifläche des "Sondergebietes Seniorenwohnheim" zugelassen.

5. Verkehrsflächen (§9 (1) 11. BauGB)

Die Erschließung des Kurparkes wird über das Netz der bestehenden und zu erhaltenden Fußwege sichergestellt.

Das Sondergebiet "Seniorenwohnheim" wird über die als öffentliche Mischverkehrsfläche mit Fußgängerverkehr und Zufahrtsmöglichkeit zum Seniorenwohnheim festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen.

Das Sondergebiet "Kurhotel/Kurklinik" wird über die öffentliche Verkehrsflächen "Lindenstraße", "Riedstraße" und "Bonifatiusstraße" erschlossen. Ein öffentlicher Fußweg erschließt das Gebiet entlang des Flüßchens "Altefeld". Die Verbindung zwischen diesem Fußweg und Lindenstraße durch das SO-Gebiet wird durch ein Gehrecht gesichert.

6. Öffentliche und private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kurparkanlage" sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Insbesondere der Bestand an Bäumen und Gehölzen, das Netz der öffentlichen Wege sowie die Verknüpfung mit den Fußwegen außerhalb des Kurparkes sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Kurparks ist die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Bei Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an Ausstattungsgegenständen des Kurparkes wie Parkmobilar, Laternen oder der Minigolfanlage sind die Arbeiten entsprechend dem Charakter des Parkes durchzuführen.

Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzgruppen in den **weiteren Sondergebieten** sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang/ Bedarf durch standortgerechte Arten zu ersetzen, soweit die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht andere Aussagen treffen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Abwasserentsorgung und Stromversorgung des Seniorenwohnheims durch den Kurpark und anderer Gebäude bis zu den vorhandenen Kanalanschlüssen bzw. Trafostationen wird durch Leitungsrechte gesichert.

Die öffentlichen Fußwege und gemischten Verkehrsflächen im Kurpark dienen der Nutzung der Allgemeinheit. Einschränkungen durch den Betrieb des Seniorenwohnheims sind nicht zulässig.

Die Verbindung der öffentlichen Fußwege, die durch das Sondergebiet "Seniorenwohnheim" sowie durch das Sondergebiet "Brunnenbetrieb" verlaufen wird durch 5m breite Gehrechte gesichert.

Ein weiteres Gehrecht sichert die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Wandelhalle, Uferfußweg entlang der "Altefeld" und Lindenstraße.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

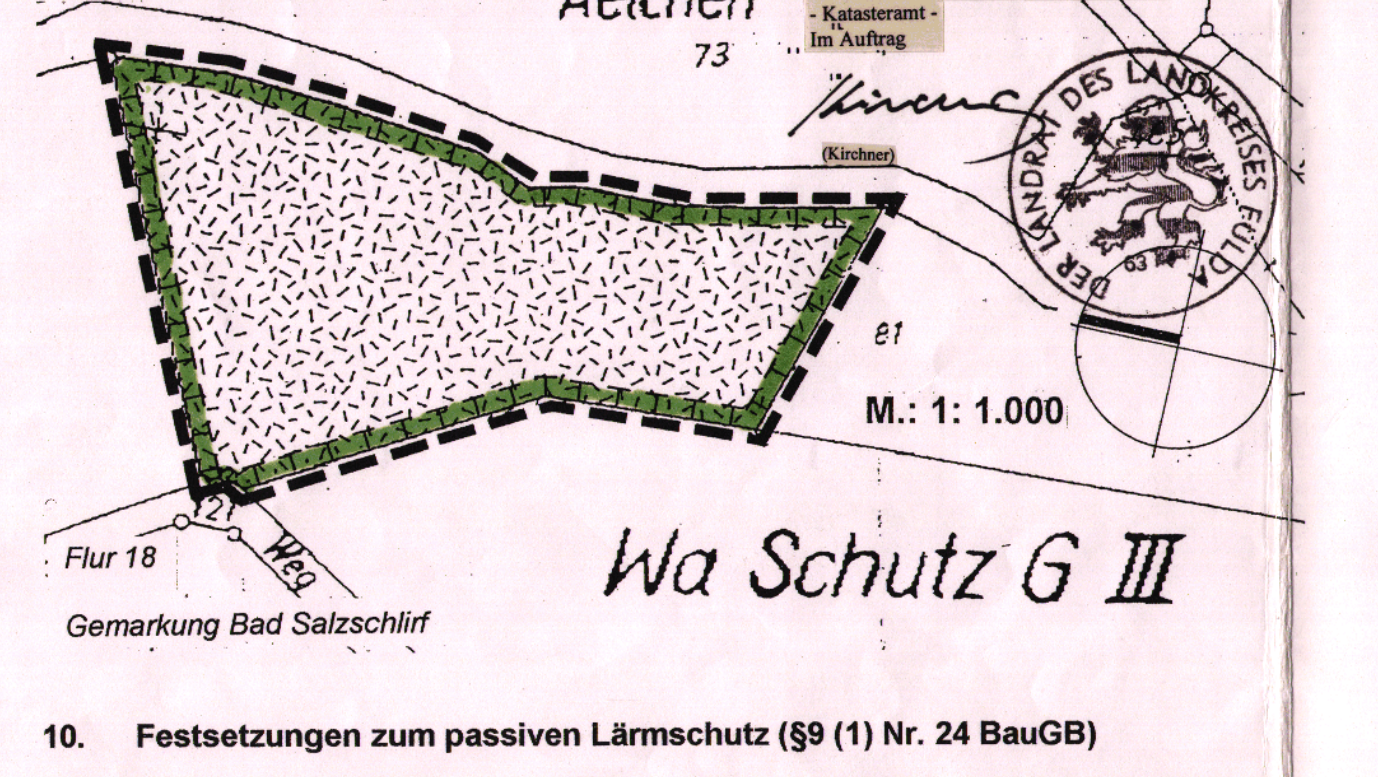
(§9 (1), Nr. 20 und 25, § 9 (1a) BauGB und § 8a BNatSchG)

Ausgleichsmaßnahmen in gem. §9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen (Teilbereich B)

Innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung ist die Wiesenfläche aus jeglicher Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die gemäß § 8a BNatSchG und § 9 (1a) BauGB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Flächenanteilen der zu erwartenden Eingriffe zu 100% der Überbauung der geplanten Erweiterung des Solehallenbades zugeordnet.



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach d. Stand v. 4.06.1999 übereinstimmen.
Fulda, den 4.06.1999
Der Landrat des Landkreises Fulda
- Katasteramt -
Im Auftrag
(Kirchner)

10. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Hinblick auf die durch die Deutsche Bundesbahn (Linie Fulda-Gießen) verursachten Lärmemissionen sind die 24. BImSchV (Bundesimmissionsschutz-Verordnung) und das BImSchg (Bundes-Immissionsschutzgesetz) mit den darin enthaltenen Richtlinien und Gesetzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig.
Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen an/in den Gebäuden in Eigenverantwortung durch den Bauherren im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen und soweit durchzuführen, daß die Immissionsschutzwerte "Innen" durch vorbeugende Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster eingehalten werden.

TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Besondere Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr.1) HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Sondergebiet Seniorenwohnheim
Die bestehende Dachform des ehemaligen Kurhauses (Satteldach mit Sattelgaube) im SO2A mit einer Dachneigung von 27° bis 28° wird als zu erhalten festgesetzt.

Für den Zwischentrakt sind die Sonderform Segmentdach in konkaver und konvexer Form zulässig.

Für den Anbau im SO2B sind versetzte Satteldächer mit Dachneigungen von 22° bzw. 24° zulässig, für den Verbindungstrakt sind Segmentdächer in konkaver und konvexer Form zulässig.

Sondergebiet Solebad und Erweiterungsfläche Solebad
Für die Gebäude des Solebades sowie Erweiterungsbauten sind *Pultdächer mit max. 30° Dachneigung zulässig.*

Sondergebiet Brunnenbetrieb
Als Dachform sind Satteldächer und versetzte Satteldächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° zulässig bzw. im nördlichen Teilbereich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°.

Sondergebiet Kurhotel/ Kurklinik
Soweit die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung nicht andere Dachformen und -neigungen aufweist, sind Satteldächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 45° und Pultdächer bis max. 30° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote, dunkelrote und rotbraune Materialien zu verwenden. Für die Verkleidung der Giebel ist Zinkblech zulässig. An historischen Gebäuden sind die dem historischen Zustand entsprechenden Materialien (z.B. Schiefer) zu verwenden.
Die Dacheindeckung des denkmalgeschützten ehem. Hotels im Kurpark hat mit Tonziegeln zu erfolgen.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.
Dachüberstände an Giebel und Traufe sind bis max. 0,5 m zulässig

1.3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind im SO2A und SO2B nicht zulässig. Für die übrigen Gebiete gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf.

1.4. Drempelhöhe

Drempel sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Farbgestaltung im SO2A und SO2B ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Farbgestaltung der Fassaden in den weiteren Sondergebieten ist der Umgebung anzupassen. Es sind abgetönte Farben zu verwenden.

Als Fassadenmaterialien sind Putz, Holz und in untergeordneten Dimensionen (im Verhältnis zum Gesamtgebäude) Glas und Stahl/ Metall zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Pro 8 Wohnplätze im Wohnheim sind im SO2A und SO2B gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Salzschlirf vom 01.06.1995 ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung zu errichten und zu begrünen.

Die Gestaltung und Begrünung der Stellplätze in den weiteren Sondergebieten ist ebenfalls nach o.g. Stellplatzsatzung vorzunehmen.

4. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) 4. + 5. HBO)

Die (nicht als Stellplätze und Zufahrt (lt. Baugenehmigung) genutzten bzw. mit Gehrechten belegten) Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet "Seniorenwohnheim" sind - dem Charakter des Kurparkes entsprechend gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Bei der Befestigung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Soweit möglich sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken) zu verwenden.

Gleiches gilt für die Freiflächen der übrigen Sondergebiete.

Neuanpflanzungen entlang der Bahnlinie sind entsprechend weit vom Gleisbereich vorzunehmen bzw. es sind solche Gehölze zu wählen, die gem. ihrer max. Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumprofil des nächstgelegenen Gleises ragen können.

EMPFEHLUNGEN

Das Dachflächenwasser ist innerhalb der Sondergebiete "Seniorenwohnheim". - soweit möglich- zur Brauchwassernutzung z.B. in Zisternen zu sammeln. Bei Neubauten ist dies auch in den Sondergebieten "Brunnenbetrieb" und "Solebad" zu berücksichtigen.
Bei der Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1946 und 1988, Teil 4 zu beachten.

Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sind zu empfehlen.

Zur Verminderung des Energiebedarfs und zur Begrenzung der Emissionen durch die Raumwärmeversorgung wird bei Neubauten in allen Sondergebieten innerhalb des Geltungsbereichs die Orientierung an den Werten für die Jahresheizenergie eines Gebäudes entsprechend der geplanten Wärmeschutzverordnung 1999 **empfohlen**.

Dabei ist das Berechnungsverfahren entsprechend dem "Leitfaden für energiebewußte Gebäudeplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit zugrundezulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Salzschlirf hat am 24.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Öffentliche Grünanlagen/ Kurpark" in Bad Salzschlirf beschlossen.
Der Beschluß wurde am 01.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren wurde am 01.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Diese Bekanntmachung enthielt den Hinweis, daß die Bürger in der Zeit vom 14.08. bis 16.08.1997 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfes haben.

3. Der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Öffentliche Grünanlagen/ Kurpark" in Bad Salzschlirf hat über die Dauer eines Monats vom 03.08. bis 02.09.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB am 15.12.1998 den Bebauungsplan Nr. 19 "Öffentliche Grünanlagen/ Kurpark" in Bad Salzschlirf als Satzung beschlossen.

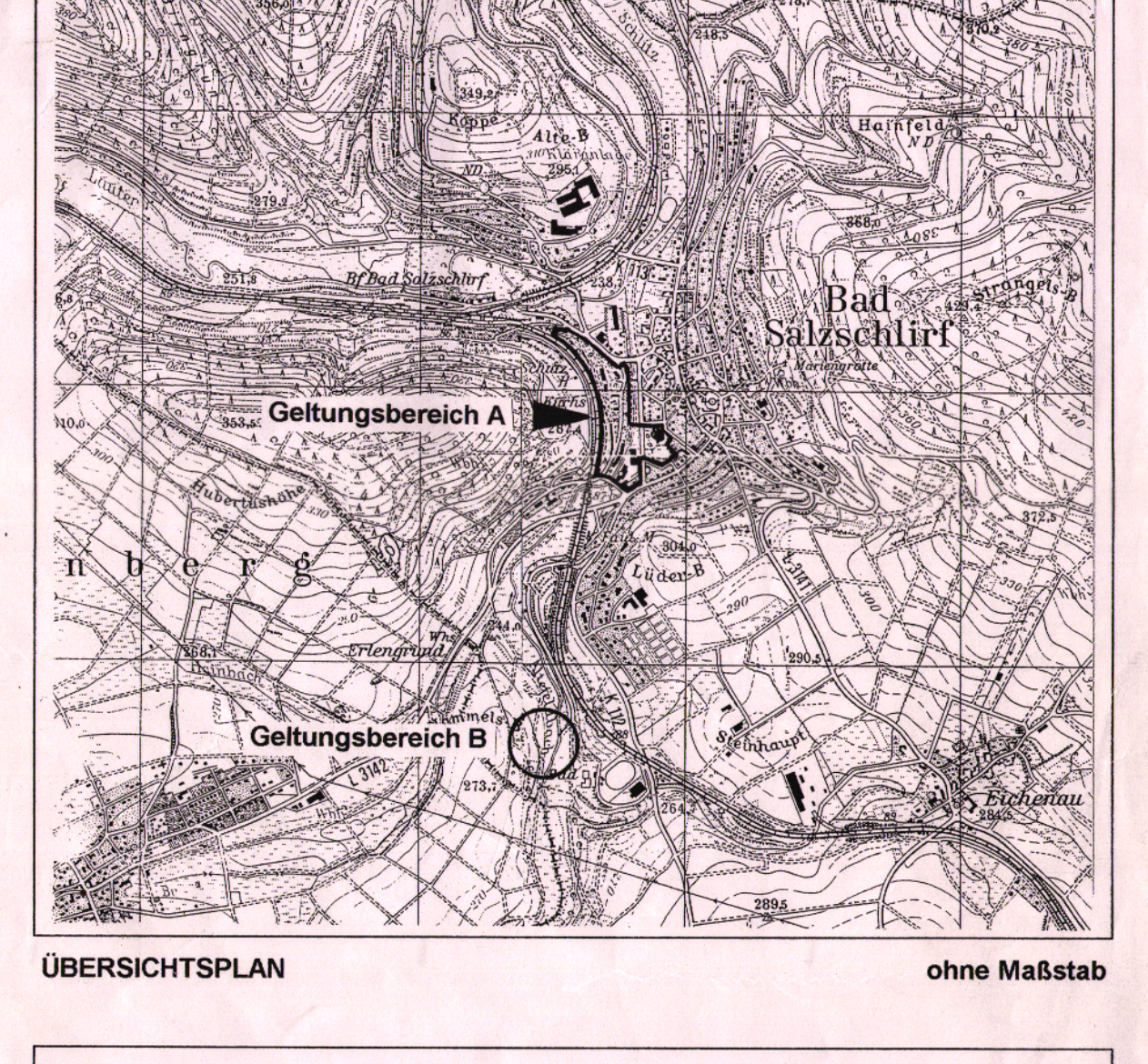
Bad Salzschlirf, den 07.06.1999

Gemeindevorstand der
Gemeinde Bad Salzschlirf
Stender, Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10(3) BauGB am 07.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthielt die Angaben über Zeit und Ort zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 19 "Öffentliche Grünanlagen/ Kurpark" in Bad Salzschlirf. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 19 "Öffentliche Grünanlagen/ Kurpark" in Bad Salzschlirf rechtsverbindlich.

Bad Salzschlirf, den 07.06.1999

Gemeindevorstand der
Gemeinde Bad Salzschlirf
Stender, Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab

GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF
LANDKREIS FULDA

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN / KURPARK"

ENTWURF: Mai 1999

KIND UND RAUSCH, FULDA