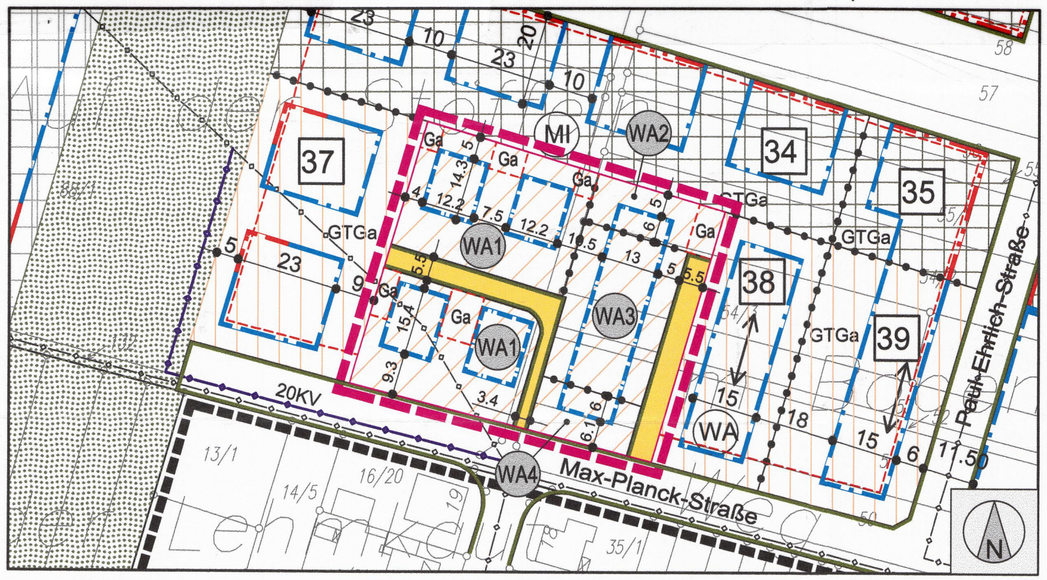

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend II+D.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend III.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend III.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

2.4 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend III.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

(gem. § 22 BauNVO)

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO i.V.m. § 6 HBO auf maximal einer Grundstücksseite eine Abstandsfläche von mindestens 3,75 m zum Nachbargrundstück unabhängig von der ihr zugrunde liegenden Wandhöhe zulässig.

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 - WA 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Hausgruppen zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze und Flächen für Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Sonstige Festsetzungen

6.1 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich nur unterirdisch erfolgen.

6.2 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf 100 % der Dachflächen der Doppelhäuser Anlagen zur Verwendung der Sonnenergie inklusive der für deren Inbetriebnahme notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren und zu betreiben.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)

7.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4

Es wird festgesetzt:

- 80 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

7.1.2 Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Dachflächen zu 100 % zumindest extensiv zu begrünen.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) + (4) HBO)

1 Gestaltung von Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach ihrem Standort und dem Gebietscharakter, der sich aus der Definition der jeweils rechtskräftigen Baunutzungsverordnung ergibt, wird in der jeweils gültigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Vilbel geregelt. Gestaltungsvorschriften ergeben sich aus der Anlage 2 der Satzung.

2 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil C: Hinweise).

C Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)	Quercus robur
Acer platanoides	Salix alba "Liempde"
Aesculus hippocastanum	Tilia cordata
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)	Quercus robur "Fastigiata"
Prunus avium	Tilia cordata "Greenspire"
Prunus "avium Plena"	Aesculus hippocstanum "Baumannii"
Carpinus betulus	Betula nigra

1.3 Obstbäume Hochstamm

Äpfel	
Anhalter	Hammeldeinchen
Ananas-Renette Jakob	Lebel
Baumanns Renette	James Grieve
Brettacher	Kaiser Wilhelm
Cox Orange Renette	Kanada-Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)	Landsberger Renette
Dülmener Rosenapfel	Minister von Hammerstein
Geflammter Kardinal (Herrenapfel)	Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Geheimrat Oldenburg	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel (= Zitronenapfel)	Roter Boskoop
Gloster	Roter Eiserapfel
Goldparmäne	Roter Trierer Weinapfel
Goldrenette von Blenheim	Schafsnase (Rheinische Schafsnase)
Grahams Jubiläum	Schöner von Boskoop
Graue Französische Renette	Schöner von Nordhausen
Gravensteiner	Weißer Klarapfel (= Haferapfel)
Birnen	
Alexander Lucas	Hofratsbirne
Blumbachs Butterbirne	Köstliche von Charneux
Clapps Liebling	Madame Verté
Diels Butterbirne	Mollebusch
Gellerts Butterbirne	Neue Poiteau
Gräfin von Paris	Pastorenbirne
Gute Graue	Vereinsdechantbirne
Gute Luise von Avranches	
Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen	
Anna Späth	Große Grüne Reneklode
Auerbacher	Hauszwetsche (in Typen)
Bühler Frühzwetsche	Königin Viktoria
Ersinger Frühzwetsche	Nancymirabelle
Graf Althans	Ontariopflaume
Kirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Koburger Mai-Herzkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche	Lauermannkirsche
Große Prinzeßkirsche	Ochsenherzkirsche
Großer Gobet	Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schattenmorelle
Hedelfinger Riesenkirsche	Schneiders späte Knorpelkirsche
Kassins Frühe	Süße Frühweichsel
Sonstige	
Speierling	Walnuß

1.4 Sträucher

Cornus alba	Rosa gallica
Cornus mas	Rosa rubiginosa
Cornus sanguinea	Rubus fruticosus
Corylus avellana	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosa
Crataegus laevigata	Salix purpurea
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Syringa vulgaris
Lonicera xylosteum	Viburnum opulus
Prunus spinosa	Viburnum lantana
Rosa arvensis	
Rosa canina	

1.5 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig)	Crataegus spec.
Berberis vulgaris	Ligustrum vulgare " Atrovirens"
Buxus sempervirens	Taxus baccata
Carpinus betulus	

Für die Pflanzgrößen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

• Großkronige Bäume I WO	4 x vmDB	STU 18/20
• Mittelkronige Bäume II WO	4 x vmDB	STU 16/18
• Kleinsträucher	3 x vmB	80/100
• Großsträucher	3 x vmB	125/150

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde mit Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

4 Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks" (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

5 Belange des Schienenverkehrs

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragssteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB Services Immobilien GmbH. Auf die ausdrücklichen Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmen wird hingewiesen.

6 Bergbau

Das Plangebiet wird von zwei Bergwerksfeldern (Kohlensäure) überdeckt.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Ga — Garage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

vorhandenes 20 kV-Kabel

geplante Verlegung des vorhandenen 20 kV-Kabels

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **15.05.2012**

Auslegungsbeschluss **15.05.2012**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **04.06. - 06.07.2012**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **16.05. - 29.06.2012**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **11.09.2012**

Stadt Bad Vilbel
(Dienstsiegel) — (Datum) 12. SEP. 2012 — (Dr. Stöhr) Bürgermeister (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans
(§ 10 Abs. 3 BauGB) **20.09.2012**

Stadt Bad Vilbel
(Dienstsiegel) — (Datum) 21. SEP. 2012 — (Dr. Stöhr) Bürgermeister (Unterschrift)

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Bad Vilbel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere"

Bearbeiter:	Horn		
Plannr.:	1203_01S-BPL	Massstab:	1:1000
Datum	30.07.2012	Format	Din A2

Satzung