Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- Fläche für den Gemeinbedarf - Freizeiteinrichtung für Jugendliche
- Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche
- ① Nicht-überbaubare Grundstücksfläche 1 oder 2, Nutzung s. Plan und textliche Festsetzungen
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Flächen für Stellplätze (St), Bolzen oder Streetball
- Öffentliche Verkehrsflächen gelb: Straße, orange: Fuß-/Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: **Wegrain**, s. textliche Festsetzungen
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: **Hecke**, s. textliche Festsetzungen
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: **Extensivwiese**, s. textliche Festsetzungen
- LSV 1-3: Lärmschutzvorkehrung 1-3, s. textliche Festsetzungen (Wand - Gebäude - Wall)
- Anzupflanzender Einzelbaum, s. textliche Festsetzungen
- Anzupflanzender Obstbaum, s. textliche Festsetzungen
- Nutzungsabgrenzung zwischen verschiedenen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen

ZEICHNERISCHE HINWEISE, BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Baumbestand
- Vorhandenes Freizeitgelände / Dirtbike-Bahn
- Erdwälle gemäß Baugenehmigung
- 155,0 Geländehöhe im m ü.NN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Freizeiteinrichtung für Jugendliche. Zulässig sind nur die entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sowie diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundfläche der baulichen Anlage beträgt 200 qm.

Die höchstens zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,5 m, bezogen auf die Oberkante der zwischen Gebäude und südlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Straße.

3 NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Nicht-überbaubare Grundstücksfläche 1

Es ist die Anlage einer Dirtbike-Bahn, BMX-Bahn oder ähnlichen Einrichtung zulässig. Gebäude und Flächenversiegelungen sind nicht zulässig.

3.1 Nicht-überbaubare Grundstücksfläche 2

Die im Plan eingetragenen Nutzungen Stellplätze, Bolzen und Streetball sind nur innerhalb der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Flächenbefestigungen sind in diesem Bereich insgesamt bis zu 1.650 qm zulässig.

4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wegrain

Die Flächen sind - falls noch nicht vorhanden - vollständig mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr als Wegrain zu entwickeln und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu integrieren. Die flächenhafte Anwendung von Dünge- und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hecke

Innerhalb der Flächen ist eine geschlossene Heckenanpflanzung durchzuführen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist pro 1,5 m² Grundfläche mindestens ein standortgerechter und einheimischer Strauch (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) zu verwenden.

Die Heckenpflanzung parallel zur "Öffentlichen Verkehrsfläche - Fuß-/Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr" Richtung Norden ist in der Höhe auf 1,5 m zu begrenzen.

4.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese

Die Flächen sind - soweit nicht bereits vorhanden - vollständig mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr als Extensivwiese zu entwickeln und im Bestand zu erhalten.

Ausgenommen hiervon sind die gemäß Baugenehmigung zur Errichtung eines Freizeitgeländes ("Dirtbike-Bahn") für den Lärmschutz errichteten Erdwälle. Diese sind vollständig mit einer standortgerechten Gräser-, Kräuter- und Sträuchermischung zu begrünen (Anspritzbegrünung) und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die flächenhafte Anwendung von Dünge- und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese ist während der Bauphase der Fläche für den Gemeinbedarf nach Errichtung der Erdwälle, die gemäß Baugenehmigung für das Freizeitgelände anzulegen sind, mit einem Bauzaun vor Befahrung oder Ablagerung von Materialien zu schützen.

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches sind für die Freiflächenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Zäune müssen so errichtet werden, dass an der Basis ein Durchlass von 30 cm Höhe gewährleistet ist.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

Es sind drei zusammenwirkende Lärmschutzvorkehrungen (LSV 1-3) umzusetzen:

- LSV 1: Im Bereich der Stellplatzanlage ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung eine 2,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten, bezogen auf die natürliche Geländehöhe.

- LSV 2: Im Anschluss an die Schallschutzwand ist das Gebäude (Jugendhaus) mit einer Mindesthöhe von insgesamt 6 m zu errichten, bezogen auf das nördlich angrenzende Gelände. Die Fassaden des Jugendhauses müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von **RW'Fassade, Dach = 30 dB(A)** aufweisen.

Hinweis: Eventuelle Fenster an der Südfassade im Bereich von Veranstaltungsräumen dürfen bei Betrieb nicht geöffnet werden. Sie können z.B. als Festverglasung oder abschließbar ausgeführt werden.

- LSV 3: Im Anschluss an das Jugendhaus ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ein 6 m hoher Lärmschutzwall zu errichten, bezogen auf die natürliche Geländehöhe auf der Nord- bzw. Westseite des Walls.

Zwischen den Lärmschutzvorkehrungen dürfen keine Schalllücken entstehen.

6 ANPFLANZUNGEN INNERHALB DER FÜR LSV 3 FESTGESETZTEN FLÄCHE

Mindestens 50 % der Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gem. nachfolgender Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und so dauerhaft zu begrünen.

7 ANZUPFLANZENDER OBSTBAUM

Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 5,0 m abgewichen werden.

8 ANZUPFLANZENDER EINZELBAUM

Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind - falls nicht bereits vorhanden - standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 3,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche abgewichen werden.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 42 (3) HWG

9 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dach- und Freiflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert am 20.11.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 07.08.2013

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 27.06.2013

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 13.12.2012

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 13.12.2012

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Trinkwasser- und Heilquellenschutz:
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Berkersheimer Weg" der Stadtwerke Bad Vilbel (StAnz. 40/2011, Seite 1238ff.).
Außerdem liegt das Plangebiet in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich.

Bodenbelastungen:
Das Plangebiet liegt in einer Flur, deren Boden mit geogenem Arsen belastet ist. Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Vegetationsflächen und vegetationsfreie Spielbereiche sind mit mindestens 0,4 m unbelastetem Boden zu überdecken. Geländemodellierungen sind aufgrund der zu erwartenden Erosion vollständig oder zumindest mit einer deutlich dickeren Deckschicht aus unbelastetem Boden auszuführen. Hierbei ist sicherzustellen, dass Oberflächenerosionen nicht bis in arsenhaltige Schichten herabragen.
Im Sinne des Arbeits- und Anwohnerschutzes gilt, unabhängig von der gemessenen Arsenbelastung, bei allen Erdarbeiten und beim Transport des Aushubs ein Minimierungsgebot in Bezug auf die Staubentwicklung.
Hierzu zählt, dass:
- ab- und zwischengelagerter Erdaushub gegen Verwehungen und Betreten durch Unbefugte zu sichern ist,
- bei Bodenaushubarbeiten der Boden ggf. zu befeuchten ist,
- die herausfahrenden mit Erdmaterial beladenen LKW´s mit Planen abzudecken sind,
- Verschmutzungen auf den umliegenden Straßen, z. B. durch Reinigung der Reifen, zu vermeiden sind,
- LKW im Bereich des Baugebietes und der angrenzenden Wohnsiedlung nur mit Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen.
Die LAGA Richtlinie „Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen" und das aktualisierte Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der RP Darmstadt - Gießen - Kassel vom 19.05.2009 sind zu beachten. Die oben genannten Vorgaben zum Umgang mit belastetem Erdaushub behalten auch nach Abschluss der Hauptbaumassnahme ihre Gültigkeit, z.B. bei An-, Umbau und Sanierungsmaßnahmen.

Kampfmittel und Bodendenkmäler:
Nach Auskunft der Hessen Archäologie kann eine jungsteinzeitliche Siedlung in das Plangebiet hineinreichen. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Weiterhin besteht im Plangebiet der Verdacht auf Kampfmittel aufgrund der Nutzung von 1911 bis 1945 als Standortübungsplatz.
Es muss daher vor Baubeginn eine Kampfmittelräumung mit archäologischer Begleitung erfolgen, so dass beim Aufbaggern von Verdachtsflächen die Bodenveränderung durch die Archäologen gelesen werden kann und wichtige Hinweise auf die im Boden befindlichen Relikte / Munition festgestellt werden, bevor diese angegraben wird.

Verwendung von Saatgut:
Bei der Anlage der festgesetzten Extensivwiesen sowie der Wegraine sind ausschließlich standortgerechte Regiosaatgut-Mischungen mit zutreffender Herkunftsregion (Herkunftsregion 21: Hessisches Bergland) zu verwenden.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I: Standortgerechte und einheimische Sträucher

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus alba	(Hartriegel)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa spec.	(Wildrose)
Salix caprea.	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben - Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Vorschlagsliste II: Regionaltypische Obstsorten

Apfel: Baumanns Renette, Zabergäu, Danziger Kantapfel, Geheimrat Dr. Oldenburg, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Boskoop, Freiherr von Berlepsch, Brettacher, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambour, Syn., Rheinischer Winterrambour, Gelber Edelapfel, Schöner aus Nordhausen
Süßkirsche: Königskirsche Typ Querfurt, Schmahlfelds Schwarze, Teickners Schwarze
Birne: Clapps Liebling, Gute Graue, Alexander-Jukas, Gellerts Butterbirne, Vereins-Dechantsbirne
Pflaume, Zwetschge: Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschgen in Typen, Lützelsachser Frühzwetschge
sowie Nussbaum (unveredelt) und Speierling

Vorschlagsliste III: Einheimische und standortgerechte Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Malus sylvestris	(Holz-Apfel)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

sowie hochstämmige Obstbäume

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	**11.09.2012**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	**13.05.2013 - 27.05.2013**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	**24.05.2013 - 28.06.2013**
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	**26.06.2015 - 27.07.2015**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	**19.06.2015 - 24.07.2015**
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB	**19.12.2017 und 06.02.2018**
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	**06.02.2018**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Vilbel, den 22. Mai 2018

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr

Dr. Stöhr
Bürgermeister

Stadt Bad Vilbel

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung ----------

Bad Vilbel, den 25. Mai 2018

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr

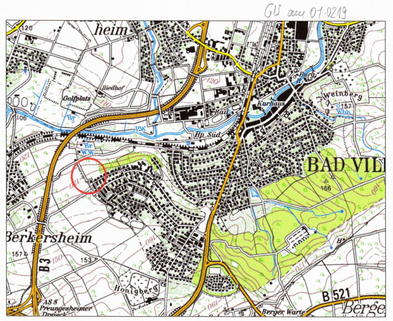
Dr. Stöhr
Bürgermeister

Stadt Bad Vilbel

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Christeneck"

GÜ am 01.02.19



Übersicht

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Str.68 64289 Darmstadt Tel 06151 / 73 56 98 mail@diesing-lehn.de

49 (Ordner)