Bebauungsplan Schlesienring 32, Bad Vilbel

Textliche Festsetzungen:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Bau GB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluß des Bebauungsplans.

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 Bau GB**

Allgemeines Wohngebiet
Von den nach § 4 Bau NVO Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Punkt 3 Anlagen für Verwaltungen, Punkt 4 Gartenbaubetriebe und Punkt 5 Tankstellen nicht zulässig.
Als maximal zulässige Grundflächenzahl für das Gebiet wird der Wert von 0,3 festgelegt.
Als maximal zulässige Geschoßflächenzahl für das Gebiet wird der Wert von 0,6 festgelegt.
Da die Zufahrt in anteiligem Besitz der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt, wird für die erweiterte Grundflächenzahl der entsprechend erhöhte Wert von 0,55 festgelegt.
Eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (2) BauNVO (GRZ, erweiterte GRZ, GFZ) ist für einzelne Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffern für die gesamte Doppelhausanlage (bezogen auf das Gesamtgrundstück), in der sich das oder die Grundstücke befinden, erbracht werden kann.
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgelegt.

2. **Bauweise und Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 2 Bau GB**

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise.

3. **Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 Bau Gb.**

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
Gestaltung, Zahl und Größe dieser Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung der Stadt Bad Vilbel über die Stellplatzpflicht.

4. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr.21 Bau GB**

Die Fläche dient nicht nur der Zufahrt zu den einzelnen Baugrundstücken, sondern auch zum gemeinsamen Aufenthalt, wie z.B. Spielfläche für Kinder etc.. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen können zur Berechnung der GRZ und GFZ hinzugerechnet werden. Für die Zufahrt wird eine Breite von 4,50m festgelegt.

5. **Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) Nr. 13 Bau GB**

Das Baugebiet ist an den vorhandenen Kanal im Schlesienring anzuschließen. Der neue Kanalanschluß ist im Bereich der Zufahrtsstraße herzustellen.

6. **Flächen für die Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 Bau GB**

Flächen für die Aufstellplätze der Abfallentsorgung sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Zusätzlich ist zum Schlesienring an der bezeichneten Stelle ein Sammelaufstellplatz für die kommunalen Abfallentsorgungsbetriebe in den Abmessungen 2,00 x 4,00 m herzustellen.

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

7.1 Die Oberflächenbefestigung beschränkt sich auf das notwendigste Maß. Die Zufahrtsflächen zu den Parkplätzen bzw. Häusern werden mit wasserdurchlässigem Pflaster, Schotterrasen oder gleichwertigem hergestellt.

8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

8.1 15% der Gesamtgrundstücksfläche werden unter Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste A als Grünfläche landschaftsgärtnerisch gestaltet. Diese Anpflanzung erfolgt überwiegend im rückwärtigem Bereich der Gebäude sowie als Laubheckeneinfassung der Einzelgrunstücke.
8.2 Entlang der Straße "Schlesienring" ist eine Baumreihe aus 4 kleinkronigen Bäumen zu pflanzen, so daß das Grundstück eine Grüne Einfassung erhält.
8.3 Zusätzlich müssen je 100 qm überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum der Pflanzliste A gepflanzt werden. Bei einer Überbauung von ca. 850 qm entspricht dies 9 Laubbäumen. Geplant sind zusätzlich 11 Bäume.
8.4 10% der Freiflächen der Einzelgrundstücke müssen als Staudenpflanzung ausgeführt werden.
8.5 An den jeweiligen Hausecken sowie an den Garagenrückseiten soll eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen vorgesehen werden.
8.6 Der Ausgleich des Biotopdefizits auf dem Areal Schlesienring 32 wird ausgeglichen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Bad Vilbel Gronau, Flur 17, Flurstück19/4 (teilweise)

9. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.**

9.1 Die durch Planzeichen festgesetzte Bepflanzung (vorh. Randbepflanzung) entlang der straßenabgewandten Grundstücksseite wird teilweise erhalten (siehe Pflanzliste B) und während der Baummaßnahme gemäß DIN 18920 geschützt.
9.2 Neupflanzung von Bäumen
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 (Pflanzliste A)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß BauGB gilt die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.12.1993 in Verbindung mit § 84 (4) Satz 1

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1. Baukörper

2 Vollgeschosse werden zwingend vorgeschrieben.
Die Traufhöhe, als Abstandsmaß von der Oberkante des natürlichen, an den Gebäudesockel angrenzenden Geländes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird auf max. 8.50 m festgesetzt, gemessen in der Hausmitte.
Die Traufseite muß jeweils die dem Schlesienring zugewandte Seite sein.
Für die Traufwände der Doppelhäuser ist eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Höhe von max. 4,50m über Oberkante des angrenzenden Geländes für Vordächer, Balkone und erkerartige Vorbauten zulässig, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 40% der Länge der jeweiligen Fassadenseite einnehmen.
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt. Unterkeilerungen sind zulässig. Die die Baugrenzen überschreitenden bebauten Flächen sind auf die Grund- und Geschoßflächenzahl anzurechnen.

1.2. Fassaden, Brandwände

Die Fassadenoberfläche ist in natürlichen, ortstypischen Materialien und Farben, wie glatter Putz, Holz, und Metall so herzustellen, daß sie sich in das Straßenbild einfügt. Grellbunte Farben, sowie glänzende Metall-, Keramik- und Kunststoffteile sind unzulässig.

2. **Dachgestaltung**

2.1. Dachform/Dachneigung

Als Dachform ist nur das Pultdach zulässig. Die Dachneigung wird zwischen 7 und 10 Grad festgelegt, Anordnung traufständig zum Schlesienring.

2.3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist ausschließlich in den Farbtönen hellgrau bis dunkelgrau zulässig. Die Dacheindeckung kann mit Betondachsteinen, Ziegeln und deren Nachbildungen sowie Metall und Foliendeckungen erfolgen.

3. **Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen**

Garagen und Carports können mit geringerer Dachneigung als der Hauptbaukörper oder als Flachdächer ausgeführt werden. Plastikdeckungen, wie z.b. Doppelstegplatten oder vergleichb. Baustoffe sind nicht zulässig.
Private Zuwege, Zufahrten und Hofflächen sind aus folgenden oder vergleichbaren Materialien, wie wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, sickerfähigen Pflastersteinen, sowie Pflasterbelägen mit Breitfuge herzustellen.

4. **Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen dürfen 1.50 m, Sichtschutzwände zwischen Grundstücken eine Höhe von 2.00 m auf einer Länge von 6.00 m ab Vorderkante des Gebäudes nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig als Hecken aus heimischen Gehölzen, bzw. in lichtdurchlässiger Form und müssen sich in das Ortsbild einfügen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Der unbebaute Bereich bebauter Grundstücksflächen ist als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen, Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 qm nicht überschreiten. Leucht- und Lichtwerbungen sind unzulässig.

6. **Antennenanlage**

Antennenanlagen auf Dach und Fassade sind generell unzulässig.

7. **Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter**

Für Müllbehälter sind Aufstellplätze herzustellen. Die Aufstellplätze müssen durch geeignete Maßnahmen wie z.b. Abpflanzungen, Stahl- oder Holzkonstruktionen oder Mauerwerk gestaltet werden und vor Einsicht und Sonneneinwirkung geschützt werden.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Im Stadtteil Heilsberg bestehen geogen bedingte Belastungen des Bodens.
Der Vorhabenträger hat für den Bereich des Bebauungsplanes (Grundstück Schlesienring 32 c-d, Flurstück 146/7) ein Gutachten über die Arsenbelastung erstellen lassen. Dieses Gutachten u. ggf. dazu erläuternde Berichte werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei Eingriffen in den Untergrund, Bodenaushubmaßnahmen (z.b. Kellerausschachtung), sowie anschließender Entsorgung von Erdaushub sind nachfolgende Vorschriften zu berücksichtigen:
- Verwaltungsvorschrift für die Entsorgung von unbelastetem Erdaushub und Bauschutt (Erste VwV Erdaushub/Bauschutt vom 11.10.1990, StAnz. 44/1990, S. 2170 ff)
- „Entsorgung von belasteten Böden", Erlaß vom 21.12.1992 (StAnz. 5/1993, S.331)

Wiedereinbau von Erdaushub an der Anfallstelle:
Für einen nach obigem Erlaß hinsichtlich der o.a. geogen bedingten Parameter als belastet einzustufenden Erdaushub ist eine Wiederverfüllung im Planungsgebiet im Bereich der Anfallstelle (z.b. Einbau in die Arbeitsräume) unter nachfolgend genannten Voraussetzungen möglich:
- Es darf nur in ähnlich geogen belasteten Bereichen auf eigenen Grundstücken verfüllt werden. Die Verfüllung ist abzudecken, so daß der Boden nach dem Einbau zu keinen zusätzlichen Emissionen führt, die das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen.
- Das eingebaute Material ist mit einem Erosionsschutz zu versehen, empfohlen wird eine Abdeckung mit 0,35m unbelastetem Boden.

Kinder sind von zwischengelagertem Bodenaushub fernzuhalten.
Im Bereich von vegetationsfreien Spielflächen ist dafür Sorge zu tragen, daß im Bereich der oberen 35 cm der Arsengehalt unter 25 mg/kg liegt (gem. Bundesbodenschutzgesetz).
Für den Anbau von Nutzpflanzen bestehen Orientierungswerte (bis zu einer Tiefe von 35 cm max. 200 mg/kg), sofern nicht zeitweise reduzierende Verhältnisse vorliegen, in diesem Fall gilt ein Prüfwert von 50 mg/kg Boden. Der Einzelfall, bezogen auf das jeweilige Grundstück, sollte durch Bodengutachten überprüft werden.

2. Verwertung von Oberflächenwasser
Gem. §51 abs.3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegensprechen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Aufgrund der geogen bedingten Arsenbelastung des Bodens ist jedoch von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Niederschlagswasser ist bei einer Verwertung in Zisternen zwischenzuspeichern. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an den Kanal anzuschließen.

3. Vorhandene Kabeltrassen
Östlich angrenzend an das Planungsgebiet verläuft ein vorhandenes 20 kV-Kabel. Für die Kabeltrasse ist, soweit von Bauarbeiten berührt, ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50m Breite für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Stadtwerke Bad Vilbel sicherzustellen.

4. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. §20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

Der Beschluß zur Aufstellung des vorhabenenbezogenen Bebauungsplanes Schlesienring 32, Flurstück 146/7 wurde gem. §12 BauGB von der Stadtverortnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 28.03.2000 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 17.02.2000 bis 03.03.2000 statt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanes Schlesienring 32, Flurstück 146/7 am 28.03.2000 zur öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben, dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfristvorgebracht werden können, erfolgte gem. §3 BauGB ortsüblich durch die Frankfurter Neue Presse vom 15.04.2000.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Schlesienring 32, Flurstück 146/7 auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. BauGB vom 25.04.2000 bis einschließlich 26.05.2000.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ..... gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

....
(Ort) (Datum)

Siegel ..... (Unterschrift - Stadt)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. §12 BauGB erfolgte am .....

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

....
(Ort) (Datum)

Siegel ..... (Unterschrift - Stadt)

der Bebauungsplan "Schlesienring" wurde am 11.01.2001 in der Frankfurter Neuen Presse, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, bekannt gemacht. Damit wurde der Bebauungsplan am 12.01.2001 rechtskräftig.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08.12.1986
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Neufassung vom 20.12.1993

Planzeichen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 Bau GB**

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GFZ z.B. 0,6	Geschoßflächenzahl (§ § 16 + 20 BauNVO)
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl (§ § 16 + 19 BauNVO)
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH z.B. max. 8,50 m	Höchstmaß der Traufhöhe

2. **Bauweise und Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 2 Bau GB**

o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
△D	nur Doppelhäuser zulässig
z.B. max. L.= 12,5 m	maximale Länge der Baukörper parallel zur Straße 12,50 m
-·-·-·-	Baugrenze
[ ]	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
PD	Pultdach
z.B. 7 – 10 Grad	Dachneigung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (1) HBO
↔	Hauptfirstrichtung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (1) HBO

3. **Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 Bau GB**

[ ] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4. **Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 Bau GB**

öffentliche Straßenverkehrsflächen
▼ Einfahrt

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 Bau GB**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, allgemeine Aufenthaltsfläche, Kinderspielfläche

6. **Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) Nr. 13 Bau GB**

Abwasserleitung unterirdisch
vorhandenes 20 kV-Kabel

7. **Flächen für die Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 Bau GB**

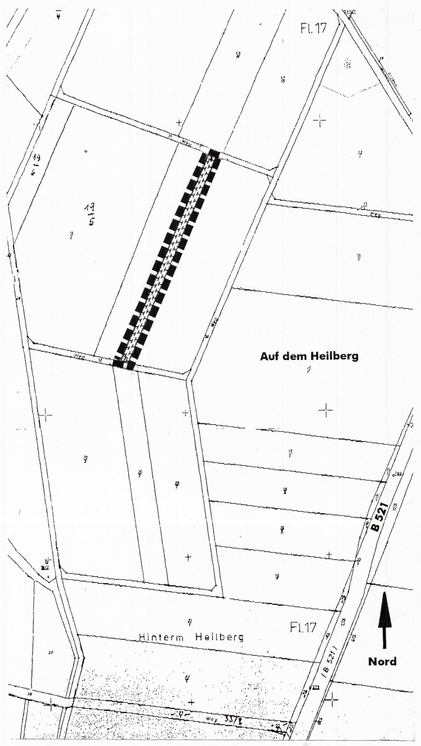
Flächen für die Abfallentsorgung (§ 5 (2) Nr. 4, § 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Bau GB**

Pflanzung von Bäumen (Pflanzliste)
geringfügige Abweichungen der Lage sind zulässig
Erhalt vorhandener Bäume (Pflanzliste)
Private Grünfläche, Hausgärten
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des Geltungsgebietes
z.B. 146/7 Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude



Zusatzgeltungsbereich für Ausgleichsmaßnahme Naturschutzrechtlicher Ausgleich BV Schlesienring
Gemarkung Gronau Flur 17, Flurstück 19/4 teilweise, maßstabslos

Lageplan Ausgleichsfläche „Auf dem Heilberg"
Gemarkung Gronau Flur 17, Flurstück 19/4 tlw. M 1:25.000

Verteiler:	am:	geändert:	Index
		28.06.00	A
Stadtbauamt Bad Vilbel	29.06.00		
STEUCON AG	29.06.00		
Überarbeitung gem. TÖB-Anhörung/Bürgereinwendungen		25.07.00	B
Stadtbauamt Bad Vilbel	25.07.00		
STEUCON AG	25.07.00		

Vorhabenträger
STEUCON Grundbesitz- und Beteiligungs AG
Lahusenstraße 1 27749 Delmenhorst

Freigabe am:

Architekt
Peter **BITSCH** Burkhard **BIENSTEIN**
Architekten
Bahnhofstraße 40 65185 Wiesbaden
Tel: 06 11 / 33 69 730 Fax: 06 11 / 99 62 610

Gezeichnet: 15.11.99
Flur, Flurstück Nr.: Flur 14, 146/7
Masstab: 1:500

Planbezeichnung
BEBAUUNGSPLAN

Projekt Nr.: 9907

Vorhabenbezeichnung
Bebauung Schlesienring 32, Bad Vilbel

Plan Nummer: BP 01