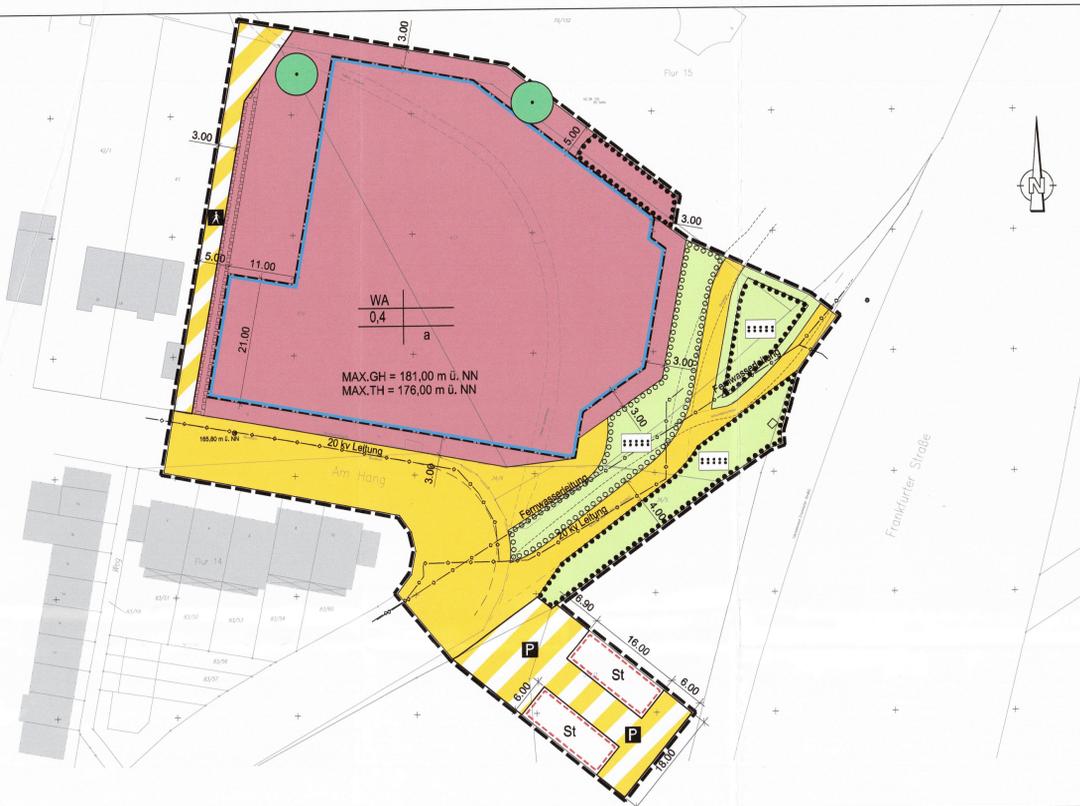


BEBAUUNGSPLAN "SENIOREN-EINRICHTUNG AM HANG"



PLANZEICHEN nach Plan ZVO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,4 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

MAX. GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 16 BauNVO mit Angabe des oberen Bezugspunktes in Meter über Normalnull

MAX. TH Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO mit Angabe des oberen Bezugspunktes in Meter über Normalnull

3. Bauweise
§ 9 (1) BauGB

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- St Stellplätze

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- Fußweg

- öffentliche Parkfläche

7. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

- Begleitgrün

8. Hauptversorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 und Absatz 6 BauGB

unterirdisch

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB

10. Sonstige Planzeichen

Höhepunkt in m ü. NN

OK Straße

mit Fahr-, Fähr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Kataster
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) der Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- die ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf von Terrassen in geringfügigem Ausmaß, jedoch maximal bis 0,45, überschritten werden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50% bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrgeländer bei Staffelgeschossen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. vom Bezugspunkt bis zur Attika bei Flachdächern.

Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe beträgt 176,00 m ü. NN. Dies gilt nicht für Zwerchgiebel und Gauben.

Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 181,00 m ü. NN.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von über 50 m zulässig. Bei Gebäuden, die aus mehreren Gebäudeteilen bestehen, darf der einzelne Flügel eine Länge von 70 m nicht überschreiten.

4. Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen oder das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen ist seitlich bzw. in Rigolen zu leiten und dort zu versickern. Für je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenverwendungsliste 1 in einer unbefestigten Baumschneibe von ca. 5 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Außer in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung „Stellplätze“ ist die Errichtung von ebenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, oder das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen ist seitlich bzw. in Rigolen abzuleiten und dort zu versickern. Für je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenverwendungsliste 1 in einer unbefestigten Baumschneibe von ca. 5 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „öffentliche Parkfläche“ sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist seitlich bzw. in Rigolen abzuleiten und dort zu versickern.

6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist im Zuge einer Bauteilkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter Naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Innenhalb des Baugrundstücks sind je drei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Bei einer Beleuchtung von Parkplätzen und entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Naturlicht/Niedruckt- oder LED-Lampen zu verwenden.

8. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der Immissionen aus den Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz unterirdischer Leitungen auf einer Gehölzpflanzung vorzuziehen, dass die Anforderungen an die Lüftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Je angelegene 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche (ohne Nebenanlagen) ist ein hochstammiger, standortgerechter Laubbauer der Auswahlklasse 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene standortgerechte Laubbäume im Baugrundstück können hierauf angerechnet werden.

Die mit Planzeichen dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich mit heimischen und naturnahen Gehölzen zu bepflanzen. Teilflächen, auf denen zum Schutz unterirdischer Leitungen auf eine Gehölzpflanzung verzichtet werden muss, sind mit einer kräuterreichen, standortgemäßen Ansaat aus gebietsüblichem Saatgut zu begrünen. Die Gehölz- und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m², für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Auswahlliste vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 115,483 Wertpunkte des Ökointensivitätsindex der Stadt Bad Vilbel zuzuordnen.

B. Auf Landerecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 61 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer
Zulässig sind eine Dachneigung von 25°-45° und Flachdächer.

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung Ziegel und Betondachplatten in Rot-, Braun- und Grautönen oder Eindeckungen mit Zink- und Kupferblech zulässig.

- 1.2 Gauben und Zwerchgiebel

Im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Regelungen zu Gauben und Zwerchgiebeln:

Zulässig sind Satteldach- und Schleppgauben.

Die Gesamtlänge von Gauben und Zwerchgiebeln darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

- 1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als offene Metall- oder Holzläune zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt an der nördlichen Wohnbegrenzung 2,00 m und im übrigen Allgemeinen Wohngebiet 1,50 m.

Stützmauern sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. An der Ostgrenze des Wohngebietes sind Stützmauern als zusammenhängende Wände bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,50 m (ohne Absturzicherung) zulässig. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Stützmauern eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- 1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flächen von Abgrabungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 1,50 m unter dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 2,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

- 1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an der Straße der Leistung ausschließlich auf der Straße zugewandten Seite des Grundstücks vorgesehen werden. Die Gesamtgröße darf eine Fläche von 10,00 m² nicht überschreiten. Einzelflächen dürfen eine Fläche von 2,50 m² nicht überschreiten. Werbung mit blitzendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen

- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze - zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

- C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DMSchG).

2. Hinweis des Bodenschutzes:

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Alluvial- u. ist nach § 4 Abs. 1 HAIBodSchG unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, zu informieren. Ergibt sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise sind - nach § 4 Abs. 2 HAIBodSchG - Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAIBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 500 Kubikmeter Material handelt. Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAIBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Es liegt ein Gutachten zu orientierenden Untergroundkunderkundungen hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen vor (GEOLOG Wilbers & Oeder GmbH, 2013). Die darin enthaltenden Empfehlungen und Hinweise, insbesondere zu Asubst., Lagerung und Transport von Erdmassen, sind zu berücksichtigen.

3. Hinweis zum Trinkwasser- und Heilquellenschutz:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“ (Verordnung vom 07.02.1929) und der Zone III des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich-Karl-Sprudel“ der Fa. Friedrich-Karl-Sprudel, Dr. A. Vogelsberger Erben (StAnz. 15/1978, Seite 739ff). Die geltenden Verbote dieser Verordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerdem innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Wasserverk. Berkarsheimer Weg“ der Stadtwerke Bad Vilbel (StAnz. 15/1978, Seite 739ff). Die geltenden Bestimmungen und Verbote der Verordnung vom 27.07.2011 (StAnz. 40/2011, Seite 1242) sind zu beachten und einzuhalten.

4. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Oberlauf von Zisternen ist aufgrund der eingeschränkten Versickerungsleistung der Böden in die Kanalisation einzuleiten.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen:
Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6. Hinweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind beim Aufreihen anlagenbezogener Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998) einzuhalten.
Für das Allgemeine Wohngebiet wurden Lärmpegelbereiche festgelegt, die die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zugrunde liegen (siehe Textfestsetzung A 8). Sofern die Bebauung von den Baugrenzen abtrifft, ist der Bauherr berechtigt, die Lärmpegelbereiche unmittelbar vor den Fassaden zu ermitteln. Für Räume, die ganz oder teilweise der Pflege ihrer Bewohner dienen oder überwiegend zum Schlafen genutzt werden und die in Fassaden orientiert sind, deren maßgebliche Außenlärmpegel den Lärmpegelbereich gemäß Schallschutzangaben überschreiten, wird die Ausstattung mit schalldämmenden Lösungselementen empfohlen.

7. Hinweis zum Artenschutz:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen (vgl. Textfestsetzung A 7). Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

8. Hinweis zur Hangrutschgefährdung:
Im Umfeld des Bebauungsplanes sind Hangbewegungen bekannt. Zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen sind weiterführende geotechnische Untersuchungen durchzuführen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

D. ARTENLISTEN

1. Sträucher:

Mindestqualität: 60-100
Feld-Ahorn
Hainbuche
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Gemeine Hockenkirsche*
Schlehe
Traubenkirsche
Faulbaum
Hunds-Rose
Salweide
Schwarzer Holunder

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna/laevigata
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Prunus padus
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra

2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 14-18
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche
Zier-Äpfel
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Vogel-Kirsche
Wirtel-Linde
Sommer-Linde
sowie Obstbäume als Hochstamm STU 12-14

Acer campestre
Acer platanoides i. S.
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Malus spec.
Quercus petraea
Quercus robur
Prunus avium
Tilia cordata i. S.
Tilia platyphyllos i. S.
sowie Obstbäume als Hochstamm STU 12-14

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.06.2006.

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 02.05.2013 im Bad Vilbeler Anzeiger.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.05.2013 bis 28.05.2013. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 18.05.2013.

Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.10.2013. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 10.10.2013 im Bad Vilbeler Anzeiger. Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2013 bis 26.11.2013 in der Stadtverwaltung. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 17.10.2013 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 26.11.2013.

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2014.

Bad Vilbel, den

14. 2. 14

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Siegel

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.02.2014 im Bad Vilbeler Anzeiger.

Bad Vilbel, den

21. 2. 14

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Siegel

Bebauungsplan „Senioreneinrichtung Am Hang“, Stadt Bad Vilbel, STT Heilsberg

bearbeitet: Dipl.-Ing. R. Becker	Plan Nr.:
grafik: A. Jäschke	Maßstab: 1 : 500
geprüft: Dipl.-Ing. M. Schaefer	Datum: 12.02.2014
Index:	Art der Änderung
	Datum
	Name

Plangrundlage: Dipl.-Ing. Markus Grandjean, Dipl.-Ing. Jürgen Malbaum, ÖbVI
Gwimmerstraße 21, 63388 Frankfurt am Main

Natur Profil
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. M. Schaefer
63388 Heilsberg
Tel. 06031-2011
Fax 06031-7642
email: info@naturprofil.de