

STADT BAD VILBEL, STADTTEIL HEILSBURG, 1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "TANNENWEG"



Planzeichen nach Plan ZVO 90

	1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
	3.5. Baugrenze
	Füllschema der Nutzungsschablonen
	Art der baulichen Nutzung Offene Bauweise (o)
	Einzel- und Doppelhäuser (ED) Grundfläche in m²
	Anzahl der Vollgeschosse zulässige Wohneinheit je Gebäude
	Traufhöhe als Höchstmaß
	6.1. Private Strassenverkehrsfläche
	6.3. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußweg
	8. Hausversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	nachrichtl. 20 kV Leitung OVAG
	9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: Wald
	Zweckbestimmung: Waldrand
	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
	Zweckbestimmung: Sukzession am Wald
	13.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen: Bäume
	Erhalten: Bäume
	13.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
	15. Sonstige Planzeichen
	15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Stellplätze
	Garagen
	Garagen mit intensiver Dachbegrünung
	15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	15.6. Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
1.1 Reines Wohngebiet WR § 3 Bau NVO
 Die gemäß § 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
2.1 Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO
 Die Grundfläche ergibt sich aus dem überbaubaren Bereich im Planeintrag und aus der maximalen Grundfläche für ein Einfamilienhaus von 150 m². Für eine Doppelhaushälfte gilt zudem eine Obergrenze von maximal 84m² Grundfläche. Die maximale Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen beträgt 40% der zulässigen Grundfläche.
2.2 Anzahl der Wohneinheiten
 Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude (Doppelhaushälfte) wird auf eine begrenzt.
2.3 Zulässige Gebäudehöhe
 2.3.1 Der untere Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Fertigdecke der Fahrbahn in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt, d.h. die Traufhöhe, ist die Oberkante der Brüstung bzw. der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe wird mit der jeweiligen maximalen Traufhöhe begrenzt.
 2.3.3 Dachbauten über der maximalen Gebäudehöhe sind ausschließlich für Dachaufzüge bis zu einem Volumen von 25m³ und einer Höhe von 2,50 m zulässig. Der Dachaufzug muss um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der Straße und der zum Garten gerichteten Gebäudekante zurück versetzt sein.
3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 3.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,5m, bezogen auf das Vorhandene Gelände zulässig. Im Bereich der zu erhaltenen oder neu zu begründenden Grünflächen sind keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. In den Wurzelbereich des geschützten Baumbestandes darf nicht eingegriffen werden.
 3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) BauGB
4.1 Gehölze
 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind entlang der Straße mittelkronige einheimische Laubgehölze der Pflanzliste „Baumart Straße“ zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum der Bäume muss mindestens 6,0m die Tiefe und der Baumgruben mind. 1,5m die Größe der Baumscheiben mind. 4,0m² betragen.
 Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungsstrassen, Grenzveränderungen u. ä.) als Ausnahme zugelassen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang anteilig zu ersetzen. Im Bereich der Waldflächen und der Schlagfluren sind Bäume der Pflanzliste „Baumarten Wald“ nachzupflanzen, wenn Lücken im Baumbestand vorhanden sind. Soweit es aus forstlichen Gründen geboten ist, kann von der vorgegebenen Pflanzliste abgewichen werden. Es sind die Arten der Pflanzliste „Waldrand“ aufgenommenen Hainbuche zu pflanzen. Die Waldgränder und die Sukzessionsfläche am Wald sind durch einen Zaun von den privaten Gärten abzutrennen.
 Die im Bereich der privaten Grundstücksflächen sowie der straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Gestaltung Sträucher, der Pflanzliste „Sträucher“ und Pflanzen der Pflanzliste „Bodendecker“ zu verwenden.
4.2 Dachbegrünung
 Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 3° und Garagen mit der Kennzeichnung Ga sind extensiv zu begrünen oder als begehbare Dächer auszubilden. Die mit Ga1 gekennzeichneten Garagen sind intensiv zu begrünen (Gartennutzung). Mindeststärke ist 60 cm.
4.3 Fassadenbegrünung
 Geschlossene Fassaden- und Giebelbereiche mit mehr als 50 m² sind mit geeigneten Kletterpflanzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen.
4.4 Stützmauern und Flechtzäune
 Stützmauern und Flechtzäune sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen.
4.6 Carports
 Carports sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen.
5. Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 5.1 Im Geltungsbereich sind die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Räumen die dem Aufenthalt dienen, entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 auszuführen.
 Für Räume die dem dauernden Aufenthalt in der Nacht dienen, sind zusätzlich in allen Geschossen schalldämmte Be- und Entlüftungen oder gleichwertige Be- und Entlüftungseinrichtungen vorzusehen.
 Für Räume die dem dauernden Aufenthalt in der Nacht dienen, sind zusätzlich in allen Geschossen schalldämmte Be- und Entlüftungen oder gleichwertige Be- und Entlüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 81 (1) HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dächer
 Zulässig sind nur Flach und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7°.
1.2. Fassade Dächer
 Die Außenwände und Dächer der Gebäude sind keine glänzenden oder hoch reflektierenden Materialien zu verwenden.
2. Unbebaute Flächen, Einfriedungen
2.1 Freiflächen
 Die nicht überbaubaren Flächen, welche nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden. Unbefestigte Flächen oder Sickermulden sind als Grünfläche anzulegen.
2.2 Stellplätze
 Stellplätze sind entweder versickerungsfähig mit einem Fugenpflaster (Fugenbreite mind. 1,2 cm) oder mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Schotterrasen herzustellen, soweit gewährleistet ist, dass von der Nutzung dieser Fläche kein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund ausgeht.
2.3 Einfriedungen
 2.3.1 Als Grundstückseinfriedung zulässig sind Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,5m. Abweichend hiervon sind zwischen den Gebäuden und der Straße liegenden Grundstücksteilen (Vorgärten) Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.
 In den als Grünfläche „Wald“ festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nicht zulässig.
 2.3.2 Zäune sind mit frei wachsenden oder geschnittenen Heckenpflanzungen zu begrünen.
2.4. Abgrabungen/ Aufschüttungen
 Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,5m, bezogen auf das Vorhandene Gelände zulässig. Im Bereich der zu erhaltenen oder neu zu begründenden Grünflächen sind keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. In den Wurzelbereich des geschützten Baumbestandes darf nicht eingegriffen werden.
2.5 Stützwände
 2.5.1 Stützwände sind als zusammenhängende Wände bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
 2.5.2 die Verwendung von sichtbaren Betonpflanzsteinen ist nicht zulässig.
2.6 Treppenanlagen
 Treppenanlagen sind außerhalb der Baufenster zulässig. Nicht zulässig sind sie innerhalb der als Wald festgesetzten Flächen.
2.7 Abfallbehälterstandplätze
 Standplätze für Abfallbehälter, Verpackungsmaterialien u.ä. sind im Gebäude oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des Gebäudes sind sie mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf max. 1,8m betragen. Als Material ist eine Holz- Stahlkonstruktion mit einem Rankengerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.
2.8. Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen, Solaranlagen
 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik sind auf den Dächern und auf Garagen zulässig.
2.9 Niederspannungsfreileitungen
 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
Hinweise
 1. Gemäß § 51 (3) Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfallt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die Versickerung ist nur über die betriebs Bodenzone zulässig und bedarf einer vorhergehenden wasserrechtlichen Erlaubnis.
 Die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist im Baugenehmigungs- / Bauantragsverfahren nachzuweisen. Niederschlagswasser von Dachflächen der laienartigen Gebäude oder sonstigen befestigten Flächen sollte, soweit dies nach Wassergesetz schadlos möglich ist, über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht oder wieder verwendet werden. Die Mulden müssen eine mind. 30cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. -Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 139 zu bemessen.
 2. Die dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation ist unzulässig.
 3. Wenn bei Erdgrabungen Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalgeschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.
 4. Vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich innerhalb der Zone I des oberirdischen Helikopterflughafen liegt, bedürfen >Eingriffe in den Boden die eine Tiefe von 5m überschreiten, einer wasserrechtlichen Genehmigung. Der Geltungsbereich liegt zudem in der Zone III des in der Ausweisung befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „Wasserwerk „Birkenheimer Weg“, zukünftig gelten die entsprechenden Verbote. Die Belange des Grundwasserschutzes sind daher verstärkt zu berücksichtigen.

5. Bei den vorhandenen Aufschüttungen wird der Ansen Zonierungswert Z 1.1 der LAGA-Boden überschritten die Ansen-Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Vereinigung von Sömigking werden aber unterschritten. Die geforderten Arsengehalte liegen zwischen 33 und 39 mg/kg.
 6. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich eine Vermengung von Weidflächen im Umfang von 3.033 m². Hierfür ist ein vorgefertigtes forstrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 12 Hess. Forstgesetz erforderlich.
 Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt erst, wenn die forstrechtliche Genehmigung erteilt wurde.
 7. Die vorhandenen Schlagfluren sind gemäß § 10 Hess. Forstgesetz wieder aufzuforsten.
 8. Die Baufenster liegen zum Teil in einem Abstand von unter 30m zu den nachfolgenden Weidbäumen. Vor diesem Hintergrund ist der Lastfall „Baum“ bei der Gebäude- und Dachkonstruktion zu berücksichtigen.
 9. Die Verkehrsicherung gegen umstürzende Bäume ist durch die zukünftigen Eigentümer der Weidfläche sicherzustellen, eine Gefährdung von Menschen ist aus zu schließen.
 10. Gemäß den einschlägigen Feuerwehrlinien ist ein Löschwasserbedarf von 800l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Std. sicherzustellen, alle 120m ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Hydrant vorzusehen. Die Straßen sind so herzustellen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16t befahren werden können.
 11. Da Rückstände von Militärischen Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden können, ist vor Baubeginn eine Untersuchung der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen zu lassen, darüber hinaus ist bei der Durchführung des Bauvorhabens darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallformen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. In diesem Fall sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
 12. Recyclingmaterial zur Verfüllung von Baugruben muss den Qualitätsstufen 20 und Z1.1 der LGA Richtlinie entsprechen.

Empfehlung zur Pflanzenverwendung

Baumart Straße
 Pflanzqualität mind. Hochstamm 3xv, STU 18-20
 Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden Hainbuche)
Baumarten Wald
 Pflanzqualität mind. Stammhub 3xv, STU 12-14
 Carpinus betulus Hainbuche
 Quercus petraea Traubeneiche
Sträucher
 Pflanzqualität mind. Sträucher v60-100
 Carpinus betulus Hainbuche
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Eingriffiger Weildorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Heckenkirsche
 Lonicera caprifolium Johanniskirsche
 Ribes alpinum Johannisbeere
 Ribes aureum Goldbeere
 Ribes sanguineum 'Atrubens' Blujohannisbeere
 Rosa canina Rose
 Rosa multiflora Rose
 Rosa nitida Rose
 Rosa rubiginosa Rose
 Salix caprea Weide
 Salix purpurea Weide
 Salix rosmarinifolia Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Bodendecker
 Euonymus fortunei var. radicans Kriechspindel
 Hedera helix gemeiner Efeu
 Lonicera pileata Bockschwingel
 Potentilla fruticosa Fingerstrauch
 Rosa rugosa Bodendeckrose
 Vinca minor Immergrün
 Storchschnabel l. v. S. Staude
 Maiglöckchen und Waldmeister
Waldrand
 Pflanzqualität mind. Sträucher v60-100
 Carpinus betulus Hainbuche
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hainbuche
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Eingriffiger Weildorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Ribes alpinum Johannisbeere
 Rosa canina Rose
 Rosa rubiginosa Rose
 Salix caprea Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Kletterpflanzen
 Clematis in Sorten Efeu
 Hedera helix Echtes Gelblatt
 Lonicera caprifolium Immergrünes Gelblatt
 Lonicera henryi Engelmanns-Wein
 Parthenocissus quin. 'Engelmanni' Dreispitz-Jungfernbre
 Parthenocissus tricuspidata 'Veltchii' Kletterdiele
 Polygonum suberectum Chinesischer Blaugrün
 Wisteria sinensis

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 20.02.2008 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 05.02.2009.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat den Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB am 06.07.2009 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fragegerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 16.07.2009.
 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.07.2009 bis einschließlich 01.09.2009.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat die erste Änderung dieses Bebauungsplanes am 10.11.2009 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem § 81 HBO als Satzung beschlossen.

12. NOV. 2009 (Datum)
 (Unterschrift)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom 19.11.2009.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

20. NOV. 2009 (Datum)
 (Unterschrift)

plan ° D
 * Landschaftsarchitektur
 * Städteplanung
 * Verkehrsplanung
 * Gärten
 * SIGeKo

Bebauungsplan
 1. Änderung zum Bebauungsplan "Tannenweg"

Projekt-Nr.: 2586 Plan-Nr.: 2.10 Datum: 12.11.2009 gez.: t.h. Maßstab: 1:500 Format: 594x1250