

Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dortelweil West"

9. Änderung - Teil A



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{ab}
1	Alten- u. Pflegeheim	0,6	1,2	gen. Planzeichnung	gen. Planzeichnung
2	Betreutes Wohnen	0,4	1,2	III	gen. Planzeichnung

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	1 Alten- und Pflegeheim
1.2.1.2	2 Betreutes Wohnen
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier:
1.2.2.4.1	OK _{ab} Oberkante Gebäude
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baulinie
1.2.3.2	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.4.1.1	M Verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.2	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.4.2.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.2.2	Ein- und Ausfahrtbereich
1.2.5	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
1.2.5.1	Trinkwasserleitung (Lage nicht eingezeichnet)
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.2	Erhalt von Bäumen
1.2.7	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
1.2.7.1	Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.2.8	Sonstige Planzeichen
1.2.8.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.3	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor (Gewerbe-) Lärm, vgl. 2.4.2

Textliche Festsetzungen

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

Zulässig ist unter lfd. Nr. 1 ein Alten- und Pflegeheim mit max. 120 Pflegeplätzen und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.

2.1.2 Betreutes Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

Zulässig ist unter lfd. Nr. 2 eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege/ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten.

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

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Die Tiefgarage im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 (Betreutes Wohnen) ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

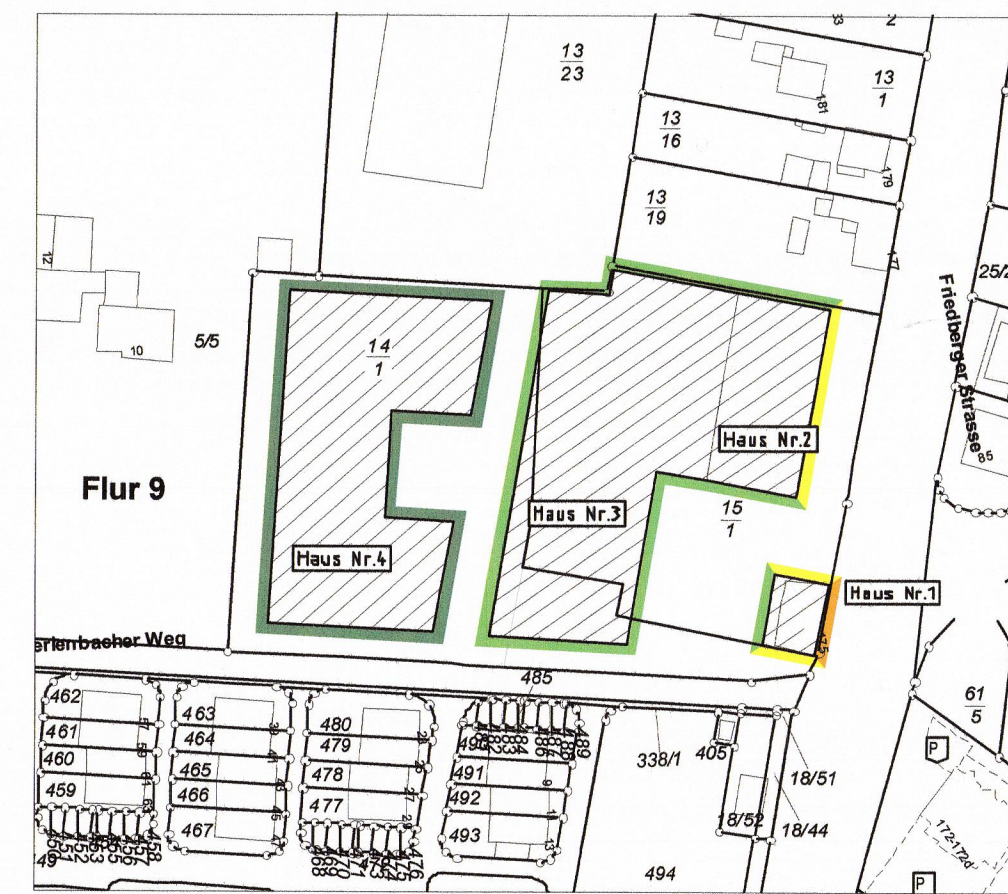
2.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.4.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind in den in der Abbildung gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 5 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Sofern Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Bei Lüftungsbereich III wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Lärmpegelbereiche als Grundlage zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen für die einzelnen Fassadenelemente dar.



Lärmpegelbereiche

≤ 55 dB(A)
≤ 60 dB(A)
≤ 65 dB(A)
≤ 70 dB(A)
> 70 dB(A)

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss innerhalb des Lärmpegelbereiches IV bei Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R_{w,ext} = 45$ dB und bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen in Beherbergungstätigkeiten erf. $R_{w,ext} = 40$ dB sowie bei Büroräumen und ähnlichem erf. $R_{w,ext} = 35$ dB betragen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches V muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R_{w,ext} = 50$ dB und bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen in Beherbergungstätigkeiten erf. $R_{w,ext} = 45$ dB sowie bei Büroräumen und ähnlichem erf. $R_{w,ext} = 40$ dB betragen.

(erf. $R_{w, res}$ = erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße)

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen der Schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 10-193 C, IMB Plan, vom März 2012 zu entnehmen (vgl. Anlage der Begründung).

2.4.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor (Gewerbe-)Lärm

2.4.2.1 Alten- und Pflegeheim:

- Keine notwendigen Fenster an der Nordfassade von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109
- a) Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Vorderhauses an der Friedberger Straße um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefüllten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m²
- b) Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Hinterhauses um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefüllten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m²

2.4.2.2 Betreutes Wohnen:

- c) Verlängerung der Nordfassade an der Nordost- und Nordwestecke um die Balkonlänge (3,5 m) aus einem dichtgefüllten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m²

Die Details sind dem Schalltechnischen Untersuchungsbericht, Bericht Nr. 12-0511, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim vom 16.07.2012 zu entnehmen (vgl. Anlage der Begründung).

2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

2.5.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstamm, STU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baum-schleife > 6 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.5.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

In den Teilbaugebieten der lfd. Nr. 1 und 2 sind außer dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Teil der Nr. 1) ausschließlich flach geneigte Dächer unter 15° zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen, Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Werbeanlagen (Fahrten und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Auf der zum Niedererlenbacher Weg orientierten Fassade sind Lichtwerbungen generell unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

3.4 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchanpflanzungen gem. Artenliste erhalten. Es gilt 1 Baum 10 m² und 1 Strauch 1 m². Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyramis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Straucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Haintriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Clematis	Polygonum auberti	- Kletterkürbisch
Clematis hybridum	- Clematis, Waldbre	Vitis vulpina	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blaue Wimper, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahme

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

5.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

5.2 Baulicher Denkmalschutz

Das Hauptgebäude des „Henselsches Hofgut“ erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und ist daher als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit in die Denkmaltopografie des Wetteraukreises. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

5.3 Bodendenkmäler

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist eine frühmittelalterliche Fundstelle bekannt. Die FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises bittet in der Stellungnahme vom 27.11.2012 um die Aufnahme folgender Hinweise:

1. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bereich des Bebauungsplanes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubebachtung vorgenommen.

2. 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 zu melden. (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtlich Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3. Sollten umfangreiche archäologische Funde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

5.4 Artenschutzrecht

Zeitliche Beschränkung der Bauaufvorbereitung und Rodung von Gehölzen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Zeitraum vom Oktober - Anfang März) oder mit Ausnahme genehmigung.

Als Ausgleich für betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet mindestens zehn Nistkästen für Schwalben anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	22.02.2011
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.06.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.06.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Bürgerinformationsveranstaltung am	29.06.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	18.10.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	29.10.2012
bis einschließlich	30.11.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2013

Die Bekanntmachungen erfolgen im Bad Vilbeler Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Bad Vilbel, den 29.08.2013

Bürgermeister (Dr. Stör) Bürgermeister

Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bad Vilbel, den 29.08.2013
Bürgermeister (Dr. Stör) Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30
Stand: 06.04.11 / 15.04.11
Stad Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dortelweil West"
9. Änderung - Teil A
04.02.2013
Bearbeitet: Fischer, Schade
CAD: Beil, Rothling
Maßstab: 1 : 1000