



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung s. textliche Festsetzungen
- Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Versorgungsträger
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anpflanzung von Sträuchern

BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Flurgrenze

Maßstab M 1:1000



C (Fortsetzung)

Sonstige Maßnahmen des Artenschutzes

An den entstehenden Gebäuden sollten technische Maßnahmen ergriffen werden, um Ansetzungen für Greifvögel zu vermeiden. Darüber hinaus sollten an den Gebäuden Nistkästen für Singvögel sowie Fledermauskästen angebracht werden.

Ausgestaltung der Hecke

Innerhalb der im Norden des Plangebiets festgesetzten "Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anpflanzung von Sträuchern" sollte zwischen der anzupflanzenden 5-reihigen Hecke und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ein mindestens 3 m breiter Saum aus Gräsern und Kräutern entwickelt und durch eine jährlich einmalige Mahd im September im Bestand erhalten werden.

Umweltbaubegleitung

Zur Kontrolle der korrekten Ausführung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Anpflanzungen und Beleuchtung) ist eine Umweltbaubegleitung (Landschaftsarchitekten, Biologen oder vergleichbare fachkundige Personen) einzusetzen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Fall intensiverer Nutzung zur Nachtzeit nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am benachbarten Aussiedlerhof eingehalten werden.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei Tiefbauarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Weiterhin sind auch Gas-, Wasser- und Stromleitungen im Plangebiet vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher mit den Versorgungsträgern (ovag Netz GmbH, Stadtwerke Bad Vilbel GmbH) die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Anlagen abzustimmen. Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten.

Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I:

Einheimische und standortgerechte Sträucher

Cornus alba	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rubus spec.	(Brombeere, Himbeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Vorschlagsliste II:

Standortgerechte Laubbäume im Bereich überbauter Flächen

Acer x freemanii "Autumn Blaze"	(Roter Ahorn)
Acer campestre "Elsrijk"	(Feld-Ahorn "Elsrijk")
Alnus x spaethii	(Purpur Erle)
Celtis australis	(Europäischer Zürgelbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Quercus cerris	(Zerreiche)
Sophora japonica "Regent"	(Schnurbaum "Regent")
Tilia cordata "Rancho"	(Winterlinde "Rancho")
Ulmus Hybride "Lobel"	(Ulme "Lobel")

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 27. September 2017
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018
- Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind nur die Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die folgender Zweckbestimmung dienen:

- Theaterwerkstätten: Anlagen für kulturelle Einrichtungen ohne Publikumsfrequenz wie Werkstätten, Probe-, Büro- und Lagerräume.
- Garten- und Baubetriebshof.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

2.1 Die höchstens zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

2.2 Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,0 m über natürlichem Gelände.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung dieser Höhe um 2,0 m auf einer Fläche von 300 qm zulässig.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hiervon ausgenommen ist die Transformatorstation auf der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen: Zur südlichen Baugrundstücksgrenze muss kein Grenzabstand eingehalten werden.

Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Hierbei ist parallel der Friedberger Straße eine mindestens dreireihige und parallel der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens fünfzeilige Anpflanzung anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 1,5 m nicht überschreiten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung an den Nord- und Ostseiten der Gebäude, die an die freie Landschaft angrenzen, unzulässig.

Die Beleuchtung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Straßenbeleuchtung innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche ist ausschließlich mit gelb-orangenem Licht mit weniger als 1.800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer auszuführen. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 HWG

6 Dachgestaltung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast, begebar oder durch technische Anlagen genutzt werden oder eine Neigung von mehr als 10° aufweisen. Diese Begrünung muss mindestens 30 % der Dachflächen umfassen.

7 Grundstücksfreiflächen

Außerhalb der "Nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Anpflanzung von Sträuchern" sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu verwenden. Die Laubbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cbm zu pflanzen.

Die aufgrund der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

8 Verwendung von Niederschlagswasser

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

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Hinweise zur Kreisstraße 10

- Bauverbotszone: Die gesetzlich geregelte Bauverbotszone von 20,0 m zum befestigten Fahrbahnrand ist durchgängig parallel zur Kreisstraße einzuhalten. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

- Entwässerung: Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße über Mulden und Gräben. Durch bauliche Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Dem Straßengelände der Kreisstraße dürfen keinerlei Wasser aus dem Plangebiet zugeleitet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in Abstimmung mit dem Straßenbaustütze möglich, wenn die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße sichergestellt wird.

- Bepflanzung: Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße müssen einen Mindestabstand gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straße durch Fahrzeugschallschuttsysteme (RPS 2009) einhalten und unterliegen ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / des Bauherren. Das seitliche Lichttraumprofil ist dauerhaft freizuhalten. Alle erforderlichen Pflegemaßnahmen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

- Emissionen: Von der Kreisstraße 10 gehen Emissionen aus. Es sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen zu treffen. Das Hessen Mobil Straßenverkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu eine Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Artenschutz

Bei Gehölzrodungen und Gehölzentrfernungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	04.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	12.12.2018 - 27.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	14.11.2018 - 17.12.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.09.2019 - 28.10.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	24.09.2019 - 28.10.2019
Prüfung der Stellungnahmen mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB	11.02.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	11.02.2020

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, 18.03.2020

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr

Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 10 (2) BauGB

Genehmigt am 23.06.20
AZ: III.31.2.01.02/1.1.17
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



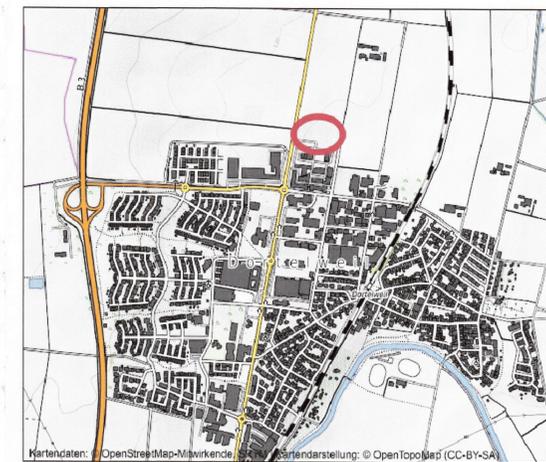
In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am

Bad Vilbel, _____

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"



Stand: 20.12.2019

Übersicht

DIESING+LEHN

STADTPLANUNG SRL

Arheilger Str.68 64289 Darmstadt Tel 06151 / 73 56 98 mail@diesing-lehn.de

