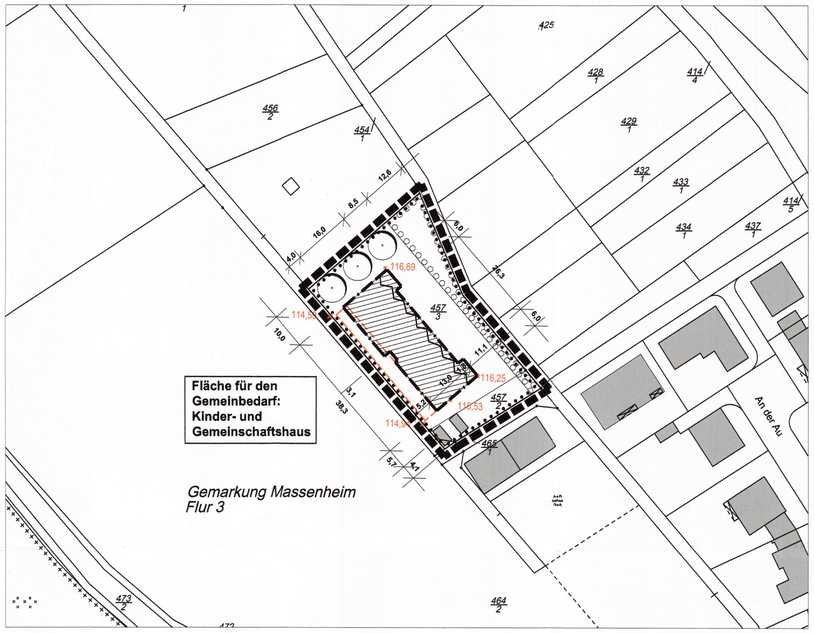
Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Kinder- und Gemeinschaftshaus Massenheim"

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Jugend- und Bürgertreff Massenheim" (BP JBM)



M 1:1000

0 10 20 40 60

N

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- (ohne Signatur) Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Stellplätze (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzfassade (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)
- Anzupflanzender Einzelbaum (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)

BESTANDSANGABEN UND HINWEISE

- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 457/2 Flurstücksnummer
- Garage im Geltungsbereich (zum Abbruch vorgesehen)
- 115,53 Bezugspunkt Geländehöhe in m ü.N.N.
- 4.1 Maßangaben in Meter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert zuletzt geändert am 22.07.2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
Fläche für den Gemeinbedarf:
Als Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf sind Kinderbetreuungseinrichtungen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.
Bei zweigeschossiger Bauweise sind im Obergeschoss nur Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen:
Die höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.
Für untergeordnete Bauteile darf die überbaubare Grundstücksfläche auf einer Länge von höchstens 27,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Gebäudehöhe:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise 121,0 m ü. N.N. und bei zweigeschossiger Bauweise 124,0 m ü. N.N..

3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind - mit Ausnahme der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von höchstens 150 qm zulässig.

4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Flächen für Stellplätze
Es sind höchstens drei Stellplätze zulässig.

5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmschutzfassade und die Dachflächen dürfen ein Schalldämmmaß von 45 dB (A) nicht unterschreiten.
Die Gesamtfassade darf ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB (A) nicht unterschreiten.
Bei zweigeschossiger Bauweise dürfen alle Aussenbauteile des Obergeschosses das Schalldämmaß von 35 dB (A) nicht unterschreiten.

6 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubgehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten.
Hierzu ist je 1,5 qm Fläche mindestens eine Baum- oder Strauchpflanzung vorzunehmen.
Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen.

7 Anzupflanzende Einzelbäume
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind mindestens drei einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, im Bestand zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Teil B: LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 (3) HWG

8 Grundstücksfreiflächenbegrünung
Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig zu begrünen.

9 Verwendung von Niederschlagswasser
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln oder zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird. Die Zisterne muss mindestens ein Volumen von 25 l/qm der projizierten zu entwässernden, versiegelten Fläche besitzen. Begrünte Dachflächen sind hierbei nicht anzurechnen.

Teil C: HINWEISE

- Bodendenkmäler: Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschieben der Straßentrasse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.
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 die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §16 HDSchG erforderlich werden. Sollten umfangreiche archäologische Reste auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 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. - Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen: Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der Energieversorgungsunternehmen bzw. der Deutschen Telekom aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

- Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.
Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der qualitativen Zone A/2 (C) und in der qualitativen Zone III/2 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia Sprudel".

- Vorschlagsliste (für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher):

(B)	Acer campestre	- Feld-Ahorn
(B)	Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
(B)	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
	Corylus avellana	- Waldhasel
	Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
	Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
	Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
(B)	Malus sylvestris	- Holzapfel
(B)	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
(B)	Pyrus communis	- Wild-Birne
	Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
	Rosa canina	- Hunds-Rose
	Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B)	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

(B) = Baum

VERFAHRENSVERMERKE

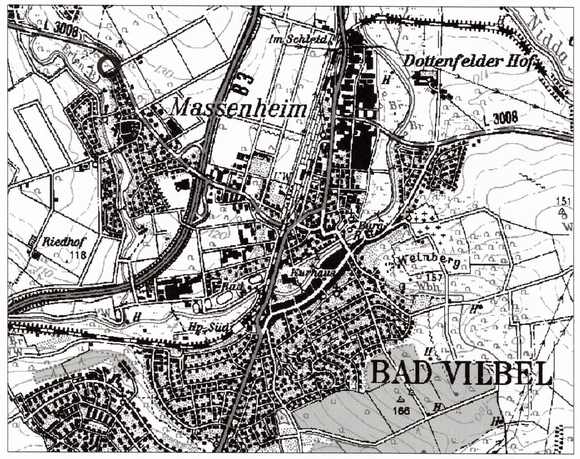
Aufstellungsbeschluss	**16.12.2008**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bürgerversammlung am	**14.01.2009**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	**22.12.2008 bis 30.01.2009**
Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	**27.07.2009 bis 01.09.2009**
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung und Satzungsbeschluss	**29.06.2010**

Bad Vilbel, den 09. JULI 2012

Stadt Bad Vilbel (Dr. Stöhr) Bürgermeister

Erlangung der Rechtskraft

STADT BAD VILBEL



Übersicht

Bebauungsplan im OT Massenheim: "Kinder- und Gemeinschaftshaus Massenheim"

Maßstab 1:1.000 Juni 2012

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Str.68 64289 Darmstadt Tel: 06151/7356-98 mail@diesing-lehn.de