



| 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 |
| | Flurstücksnummer |
| | Garage im Geltungsbereich (zum Abbruch vorgesehen) |
| | Bezugspunkt Geländehöhe in m ü.N.N. |
| | Maßangaben in Meter |
| RECHTSGRUNDLAGEN | |
| Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 | |
| Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 | |
| Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 | |
| Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005 | |

| TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Teil A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB | |
| 1 Art der baulichen Nutzung Fläche für den Gemeinbedarf: Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf ist Jugend- und Bürgertreff. Zulässig sind nur die entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, sowie diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen. | |
| 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. Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 121,0 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 Lärmschutz- fassade 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. | |
| 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 | - Walhasel |
| Crataegus monogyna | - Eingrifflicher 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 01. 11. 10 | |
| Erlangung der Rechtskraft | 05.11.2010 |
| STADT BAD VILBEL | |
| | |
| Übersicht | |
| Bebauungsplan im OT Massenheim: "Jugend- und Bürgertreff Massenheim" | |
| Maßstab 1:1.000 | August 2010 |
| DIESING+LEHN STADTPLANUNG SRL Arheilger Str.68 64289 Darmstadt Tel:06151/7356-98 mail@diesing-lehn.de | |