



PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 - 11 und 16ff BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA1	WA2	WA3	MI
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	III	III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,8	1,2	1,2
Bauweise				
Hausform*	E			
Traufhöhe (max.) in [m]	6,90	6,90	9,50	7,50
Firsthöhe (max.) in [m]	11,60	11,60	13,00	11,50

E = Einfamilienhäuser

Bezugspunkt für die Angaben zur festgesetzten Höhe ist die Oberkante der erschließenden Straße. Die Höhen sind von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze auf der Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist es die Oberkante des unteren Hauszonenwerkes (Altk). Bei Pultdächern für die Erhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenwand des zugehörigen Mauerwerkes und der Dachhaut. Bei Staffelfestsetzungen ist es die Oberkante des unteren Hauszonenwerkes (Altk). Bei Pultdächern für die Erhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Definition Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist die über die äußere Schnittkante der beiden Dachseiten, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut (obere Traufe).

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Straßenverkehrsflächen (siehe Textfestsetzung A) 12.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PLANZEICHEN

Verkehrsfahrten besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FR Fuß- und Radweg

Z private Zufahrt

KP private Fläche zum Kurzzeitparken vor Glasbehälter

Einfahrt zu Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abfall: Stofffläche für Glasbehälter

Abwasserbeseitigung: gemeinsame unterirdische Regenrückstau-/entwässerung

Elektrizität (als Symbol: Kabelverteiler; als Fläche: Trafostation)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Beleggrün für die Lärmschutzwand (siehe Textfestsetzung A) 8.)

Heckenpflanzung (siehe Textfestsetzung A) 8.)

Spielplatz (siehe Textfestsetzung A) 8.)

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (siehe Textfestsetzung A) 9.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

PLANZEICHEN

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland sowie Erhalt der Gehölzstruktur aus dortigen Arten (siehe Textfestsetzung A) 10.3)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GA Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze

GS Gemeinschaftsanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter TG Tiefgarage

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsrechtsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Höhen in m über NN, Planung

Örtliche Höhen in m über NN, Bestand

Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „An der Ziegeler“ und „Am Weinberg“ sowie seiner jeweiligen Änderungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

A) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Ausschluss von Nutzungen

1.1 In den Wohngebieten (WA1-WA3) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Nutzung und Bebauung der Baugebiete WA1 bis WA3 ist erst nach Beendigung des Betriebes und Abbruch der Betriebsgebäude der Ziegeler zulässig.

2.2 Die Nutzung der Baugebiete WA1 bis WA3 ist erst nach Errichtung der an der tatsächlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Lärmschutzwand zulässig (siehe Textfestsetzung A) 15.1).

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Tiefgaragenerschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Grundflächen nicht anzurechnen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO)

4.1 Carports und Garagen

Im WA1 und WA2 sind bei Einzelhausbebauung Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche unzulässig. Im WA3 sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche unzulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Carports (überdachte Stellplätze) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.

4.2 Tiefgaragen- und -aufbauten

Im MI sind Tiefgaragen- und -aufbauten ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.

4.3 Baugrenzen

Im WA2 dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Wintergärten, Erker und Balkone) die Baugrenzen ausnahmsweise auf höchstens 4 m Gebäudelänge um höchstens 2,5 m überschreiten.

5. TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im WA3 beträgt die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen zu seitlichen Nachbarbaugebieten 3,00 m.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNHEIMBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 und WA2 sind bei Einzelhausbebauung höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA3 ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Wohngebäude wird jede Doppelhaushälfte und jedes Haus einer Hausgruppe gewertet.

7. VERKEHRSLÄCHEN I.V.M. DER HÖHENLÄGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die Angaben zu festgesetzten Planhöhen der Verkehrflächen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (in m über NN).

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN „HECKENPFLANZUNG“, „BELEGGRÜN FÜR DIE LÄRMSCHUTZWAND“ UND „SPIELPLATZ“

Die privaten Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Abstände zu Verkehrsflächen sind zu beachten. Artenliste siehe C.7.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

9.1 Aufschüttungsfläche: Anhebung des nördlichen Geländes

Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhenlage von 125,50 m über NN zulässig. Mindestens hat die Aufschüttung der Flächen für die Straßen entsprechend der im Plan eingetragenen geplanten Höhen zu erfolgen. Die Aufschüttung der Grundstücke hat mindestens entsprechend der Höhe der Oberkante der geplanten erschließenden Straße zu erfolgen. Die Auffüllung darf nur mit unbelastetem Boden, der die Vorgewerke nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 erfüllt, erfolgen. Liegen für einzelne Parameter keine Vorgewerte vor, so sind die 20%-Feststoffwerte gemäß LAGA M 20, 2004 einzuhalten.

9.2 Höhenlage des Grundstücks

Aufstehende Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken sind linear auszugleichen. Zu diesem Zweck sind für die Grundstücke Unterschreitungen der unter A) 9.1 genannten Mindestaufschüttungshöhe zulässig. Das herzustellende Geländeelevation ergibt sich durch die gedachte lineare Verbindung der Fertighöhe der nächstgelegenen Straßen, die als Schnitt durch das Grundstück gelegt wird. Sofern sich nur an einer Grundstückseite im Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsflächen befinden, ist das Grundstück auf die Fertighöhe dieser nächstgelegenen Straße linear anzupassen. Ausnahmen von der linearen Anpassung sind für das nördliche Baufenster des WA1 im Übergang zur bestehenden Bebauung „An der Ziegeler“ zulässig.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von privaten Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserundurchlässiger Weise zulässig (z.B. breittropfen verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengrassysteme oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwasserföhrung gegeben ist.

10.2 Bodenaustausch

Auf den unversiegelten Flächen im Bereich der Altanlage ist ein Bodenaustausch mit einer 0,6 m starken Schicht aus vorhandenen Braunerden (Rübe sand. Rufuß) zu strukturieren und so eine Habitatgestaltung für den Orpheusspötter herzustellen. Das Grünland mit einer Mindestgröße von 3.500 m² ist zur dauerhaften Offenhaltung in den ersten beiden Jahren nach der Herichtung drei bis viermal außerhalb der Zeit zwischen 15. März und 15. Juni zu mähen. Die offen zu haltende Fläche ist mit Pflöcken oder Metallmarken zu markieren oder mit GPS einzumessen. In den Folgejahren ist das Pflöcken- oder Metallmarken-Verfahren in der Zeit von Mitte bis Ende Juni sowie ab Ende August zu reduzieren. Über einen etwaigen, abschrittweisen Rückschnitt der Brombeerstrauchhecke (auf den Stock setzen) ist alle fünf Jahre mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.3 CEF-Maßnahmen

Die Maßnahmenfläche F1 ist als Extensivgrünland im Wechsel mit dominigen Gebüschbeständen, insbesondere unter Erhalt der vorhandenen Brombeeren (Rübe sand. Rufuß), zu strukturieren und so eine Habitatgestaltung für den Orpheusspötter herzustellen. Das Grünland mit einer Mindestgröße von 3.500 m² ist zur dauerhaften Offenhaltung in den ersten beiden Jahren nach der Herichtung drei bis viermal außerhalb der Zeit zwischen 15. März und 15. Juni zu mähen. Die offen zu haltende Fläche ist mit Pflöcken oder Metallmarken zu markieren oder mit GPS einzumessen. In den Folgejahren ist das Pflöcken- oder Metallmarken-Verfahren in der Zeit von Mitte bis Ende Juni sowie ab Ende August zu reduzieren. Über einen etwaigen, abschrittweisen Rückschnitt der Brombeerstrauchhecke (auf den Stock setzen) ist alle fünf Jahre mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Weinberg“ sowie seiner Änderungen werden hiervon nicht berührt und gelten unverändert weiter.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zuordnung

Den Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Ökotoxikomaßnahmen zur Renaturierung der Nidda der Gerty-Strom-Stiftung mit 276.882 Okupunkten zugeordnet.

12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Die mittels Symbol festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Belugnis der Ver- und Entsorger, die Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Überbauung und Überpflanzung der Fläche ist nicht zulässig.

12.2 Die als Private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche, der Fuß- und Radweg sowie die private Fläche zum Kurzzeitparken vor Glasbehälter sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Belugnis der Allgemeinheit die Flächen zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Für den Fuß- und Radweg gilt das Fahrrecht nur für Fahrräder und vergleichbare Fahrzeuge. Das Leitungsrecht umfasst die Belugnis der Ver- und Entsorger, die Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

12.3 Die als „Spielplatz“ und „Beleggrün für die Lärmschutzwand“ festgesetzten privaten Grünflächen, die Stofffläche für Glasbehälter sowie die Fläche für die Lärmschutzwand sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

13. GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 1 a BauNVO)

13.1 Gemeinschaftsstellplätze

Die festgesetzten Flächen CSI sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Reihemittelhäuser des WA2. Jedem Reihemittelhaus werden zwei Gemeinschaftsstellplätze à 12,5 m² (insgesamt 25 m² je Baugrundstück) zugeordnet, die i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der maßgebenden Grundstücksfäche hinzuzurechnen sind.

TEXTFESTSETZUNGEN

Im WA1 und WA2 sind Stellplätze auch außerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsanlagen für CSI zulässig.

13.2 Gemeinschafts-Kinderspielfeld und gemeinsame Niederschlagsrückhaltung

Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschafts-Kinderspielfeld ist den Grundstücken auf der Teilfläche des WA2 zugeordnet.

Die mittels Symbol festgesetzte Fläche für eine gemeinsame unterirdische Niederschlagsrückhaltung unterhalb der Fläche für einen Gemeinschafts-Kinderspielfeld ist allen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet. Sie dient der unterirdischen Sammlung von Niederschlagswasser aus dem gesamten Plangebiet mit einem Fassungsvermögen von 450 m³ (max. Stauzeit) und der gedrosselten Weiterleitung an die öffentlichen Kanäle.

14. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

14.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Im WA1 ist im Vorgarten entlang der Erschließungsstraße für jedes an die Verkehrsfäche grenzende Grundstück je ein Laubbäum zu pflanzen. Im WA3 sind an der Erschließungsstraße auf der gesamten Länge insgesamt 10 Bäume zu pflanzen.

Im MI sind an der Homburger Straße insgesamt 2 Bäume zu pflanzen.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste (s. C.7.) zu verwenden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

14.2 Bepflanzung der Lärmschutzwand

Zwischen der Erschließungsstraße und der Lärmschutzwand sind mindestens 12 Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

Die Lärmschutzwand ist zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die nicht für die Lärmschutzwand verwendeten Flächen entlang der Erschließungsstraße sind dauerhaft zu begrünen. (Artenauswahl siehe C.7.)

15. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsrechtsgesetzes (BImSchG) ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von ca. 280 m zu errichten. Im Norden ist die Lärmschutzwand abgetriegt zu errichten: Die ersten 5 m im Norden sind mit 2 m Höhe, die nachfolgenden 5 m mit 3 m Höhe zu errichten. Danach ist sie mit einer Höhe von 4 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist das anstehende Geländeelevation der Böschungsoberkante.

15.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Luftschalldämmmaß an Außenbauteilen

Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen nach DIN 4109 1989-11, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise (Beuth-Verlag GmbH, Berlin)

- im WA3 auf der zur B3 zugewandten Gebäudeseite (NO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{FA,w} von mind. 40 dB ansonsten von mind. 30 dB,
- im MI auf der zur Homburger Straße zugewandten Gebäudeseite (NO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{FA,w} von mind. 40 dB, an der SO-Fassade ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{FA,w} von mind. 45 dB

Die Außenbauteile von Büroräumen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen nach DIN 4109 1989-11, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise (Beuth-Verlag GmbH, Berlin)

- auf der zur Homburger Straße zugewandten Gebäudeseite (NO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{FA,w} von mind. 35 dB,
- an der SO-Fassade ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{FA,w} von mind. 40 dB,
- ansonsten von mind. 30 dB aufweisen.

Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.

Aufenthaltsbereiche im Freien

Im WA3 sind Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen) auf der lärmbegünstigten Gebäudeseite zu errichten.

Grundstücksauslei

Im WA3 sind im Dachgeschoss aller Gebäude durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmbegünstigten Gebäudeseiten zuzurechnen. Sofern diese Anordnung nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmbegünstigten Gebäudeseiten zuzurechnen sowie alle Wohn- und Schlafräume an den lärmbegünstigten Gebäudeseiten mit einer Raumlüftungsanlage auszustatten, die eine ausreichende Bel- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht.

Für die Räume an den lärmbegünstigten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bautechnische Maßnahmen an Außenwänden, Fensterrahmen und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HGO (Setzung gemäß § 91 Abs. 1, 2 und 4 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Farbgebung: Dach- und Fassadengestaltung

Für die Dachneigung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrünen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sind hiervon ausgenommen.

Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig. Garagen und Gartenmauern sind in Weiß oder im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude zu gestalten. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

2. Dachaufbauten

Im WA3 sind haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m über der Dachfläche zulässig.

3. Staffelfestsetzungen

Im WA1 und WA2 sind Staffelfestsetzungen bei Reihemittelhäusern mindestens an zwei Stellen, bei Reiheneinzelhäusern, Doppelhaushälften und Einzelhäusern mindestens an drei Stellen gegenüber den Außenwänden des darauffolgend befindlichen Geschosses zurückzusetzen. An den straßenbegrenzenden Seiten sind sie dabei um mind. 1,5 m zurückzusetzen.

Im WA3 sind Staffelfestsetzungen an den straßenbegrenzenden Seiten (Südwest- und Nordwest-Fassade) um mind. 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darauffolgend befindlichen Geschosses zurückzusetzen.

4. Stellung der Gebäude

Gebäude mit Pultdach sind mit der unteren Traufe zur Straße hin zu orientieren.

5. Grundstückseinfriedigungen

An der straßenbegrenzenden Seite sind sicherdurchlässige Grundstückseinfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m und sicherdurchlässige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeebenkante zulässig.

6. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen oder abzumachen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 9 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art entlang der B3 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B3, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Beschreibungszone).

Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt.

2. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberrheinischen Qualitativen Heilquellenutzungsbezirkes, festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Hohenzollern vom 07.02.1929. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

3. Altanlage

Im Plangebiet ist in der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche eine Altanlage (ID 440000300000) gem. § 2 Nr. 2 Hess. Altanlagegesetz vorhanden, geführt in der Altanlagenliste des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Es sind das für das Bebauungsplangebiet erstellte Bodengutachten sowie die dazugehörige Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Ab- Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, vom 15.10.2012 zu beachten. Danach sind alle Eingriffe in den Boden des Grundstücks durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen. Sofern bislang nicht bekannte organochemische Auffälligkeiten entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt zu kontaktieren. Nach Abschluss der Maßnahme ist zeitnah eine Dokumentation der ausgeführten Maßnahmen beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

TEXTFESTSETZUNGEN

4. Abfallrecht

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ in der aktuellen Fassung sind bei der Bepflanzung, Errichtung und Entsorgung des bei der Baumontage anfallenden Abfalls zu beachten. Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Bepflanzungsplan, der Errichtung und zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten (z.B. bedingt durch chemische Industrie) im Bauschutt oder im Bodenaushub zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 45.2 Abfallwirtschaft West sind vorzunehmen.

5. Denkmalschutz

Solten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder den Unteren Denkmalschutzbehörden anzuzeigen (§ 20 DSchG HE).

6. Stellplatzsetzung

Die Stellplatz- und Abtöbeausstattung der Stadt Bad Vilbel ist zu beachten.

7. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer carpinifolius (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Buche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Salix caprea (Salweide)
Sorbus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartligewig)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Corylus avellana (Hasel)	Rosa canina (Hundrose)
Crataegus spec. (Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Elaeagnus europaeus (Pflaumerleuchter)	Viburnum opulus (Schneeball)
Taxus baccata (Europäische Eibe)	

Kletterpflanzen:

Arctostaphylos (Pfeifenwinde)
Clematis spec. (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Rosa spec. (Kletterrosen)
Parthenocissus tricuspidata (Dreblättrige Jungferrebe)
Polygonum auberti (Kletterknöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)

8. Bodenmaterial

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauauslasses Hessen der Landesbauaufsichtsbehörde (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

9. Wasserschutz

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

10. Niederschlagswasser

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

11. Verpflichtungen gemäß DIN 1076

Mit dem Bau der Lärmschutzwand parallel zur B3 innerhalb der Bauverbotszone hat der zukünftige Eigentümer Verpflichtungen gemäß DIN 1076, die u.a. durchzuführende Bauverpflichtungen betreffen. Die DIN 1076 ist zu beachten. Maßnahmen an der Lärmschutzwand sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die Lärmschutzwand unterliegt als eine in der StB Bauwerke geführte Anlage den Bauwerkskontrollen durch die zuständige Behörde (Hessen Mobil).

12. Verkehrsemissionen

Gegen den Straßenbaustrahler der B3 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

13. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Die Eigentümer dieser Flächen sind vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücken, auf denen bodenringelnde Maßnahmen stattfinden, dazu verpflichtet eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenerhebung erfolgen. Die Sondierung ist entsprechend der „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ durchzuführen.

14. Brandschutz

14.1 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

14.2 Die Löschwasserversorgung für Baugebiete ist gemäß § 38 Abs. 2 HGO 2011 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet müssen für das WA1-3 eine Wassermenge von min. 800 l/min. (48 m³/h) und für das MI eine Wassermenge von min. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 66 m³ betragen.

15. Erhalt von Bäumen im nördlichen WA1

Die Eigentümer müssen darauf hingewiesen, die ausgewachsenen Bäume am Kopf der Böschung am nördlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, benachbart zu den Flurstücken 1104/3, 1105/3 und 1106/3, möglichst zu erhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Entwurfsbeschluss am 08.04.2014 (Offenlegungsbuchbeschluss)

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

3. Entwurfsbeschluss am 04.11.2014 (Offenlegungsbuchbeschluss)

4. Bestätigung der Verfahrensvermerke

5. Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

6. entfällt

7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.7. NOV. 2014

8. rechtskräftig ab 02.8. NOV. 2014

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss am 20.03.2012 bekanntgemacht am 10.01.2013

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB von 24.01.2012 bis 11.02.2012 bekanntgemacht am 10.01.2013

3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB von 28.01.2012 bis 01.03.2012

4. 1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 (1) BauGB bekanntgemacht am 17.04.2014

5. 1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB von 28.04.2014 bis 06.06.2014

6. 2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom ... bis ... bekanntgemacht am ...

7. Satzungsbeschluss am 04.11.2014

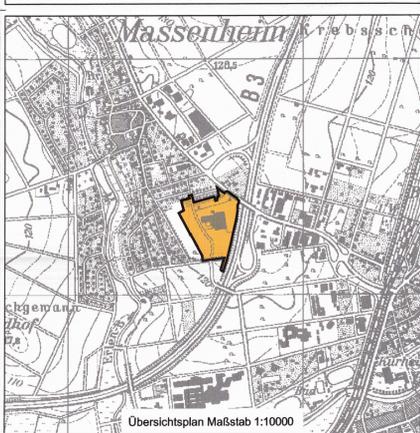
8. Bestätigung der Verfahrensvermerke

9. Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

10. entfällt

11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.7. NOV. 2014

12. rechtskräftig ab 02.8. NOV. 2014



Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan "Ziegelerhof"

ST Massenheim

Planungsbüro Koch

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Zivilingenieur
 Dipl.-Geogr. E. 916/12/14
 info@pbkoch.de
 www.pbkoch.de
 Dipl.-Geogr. E. 916/12/14
 17.11.2014
 Dipl.-Geogr. A. Klein

16. 01.43.01.93.04.0
 Fax 04 93 93 93 94
 www.pbkoch.de
 Stand
 17.11.2014
 Dipl.-Geogr. A. Klein

geprüft: 17.11.2014, A. K.

Datename: bmasz2412.dwg

Blattgröße: 132 cm x 85 cm

erstellt mit: AutoCAD 13

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodennavigation und Geoinformation Stand: 02.2012

geprüft: 17.11.2014, A. K.

Datename: bmasz2412.dwg

Blattgröße: 132 cm x 85 cm

erstellt mit: AutoCAD 13

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

geprüft: 17.11.2014, A. K.

Datename: bmasz2412.dwg

Blattgröße: 132 cm x 85 cm

erstellt mit: AutoCAD 13

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

geprüft: 17.11.2014, A. K.

Datename: bmasz2412.dwg

Blattgröße: 132 cm x 85 cm

erstellt mit: AutoCAD 13

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

geprüft: 17.11.2014, A. K.

Datename: bmasz2412.dwg

Blattgröße: 132 cm x 85 cm

erstellt mit: AutoCAD 13

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

geprüft: 17.11.2014, A. K.

Datename: bmasz2412.dwg

Blattgröße: 132 cm x 85 cm

erstellt mit: AutoCAD 13

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011