

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Überbaubare Grundstücksfläche
- WA - Allgemeines Wohngebiet, Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bestandsangaben, Hinweis

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Maßangabe in Metern

DATENGRUNDLAGE

Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1), (1a) und (2) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

- Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 BAUWEISE

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Nebenanlagen genutzte Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 42 qm pro Baugrundstück zulässig.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6 BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büros oder Praxisräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 zu erfüllen, s. unter Punkt "D Hinweise und Empfehlungen".

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

7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - EINFRIEDUNGEN

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen müssen einen Abstand von der Bodenoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.

8 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig und dauerhaft zu begrünen, mindestens jedoch 55 % der Grundstücksfläche. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagslisten, zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Die Bäume sind in Baumscheiben mit mindestens 12 qm Fläche oder in Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm Rauminhalt zu pflanzen.

Die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung anzupflanzenden / zu erhaltenden Einzelbäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

9 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

C KENNZEICHNUNG gemäß § 9 (5) NR. 3 BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich auszugehen. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Alle anderen Flächen sind vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen systematisch nach Kampfmitteln zu untersuchen. Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt ist zu beteiligen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Weiterenraumes unverzüglich anzuzeigen.

Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt.

Artenschutzrechtliche Belange

1. Notwendige Gehörfällmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
2. Es wird empfohlen, beim Neubau oder Umbau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.

Lärmschutz

Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
dB(A)		Erf. R _{w,req} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ Die Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Raum ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel durch eine schalltechnische Untersuchung gutachterlich zu ermitteln. Hierbei ist auch der Straßenlärm zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet und im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Baubeginn sind ggfs. die erforderlichen Maßnahmen mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I: Einheimische und standortgerechte Bäume

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Betula pendula (Sand-Birke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Juglans regia (Walnuss)
 - Quercus spec. (Eiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- sowie hochstämmige Obstbäume

Vorschlagsliste II: Einheimische und standortgerechte Sträucher

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa spec. (Wildrose)
- Rubus spec. (Brombeere, Himbeere)
- Salix spec. (Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben - Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 26.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB 08.05.2019

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 10.02.2020 - 13.03.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 05.02.2020 - 13.03.2020

Prüfung der Stellungnahmen mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

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, _____

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____

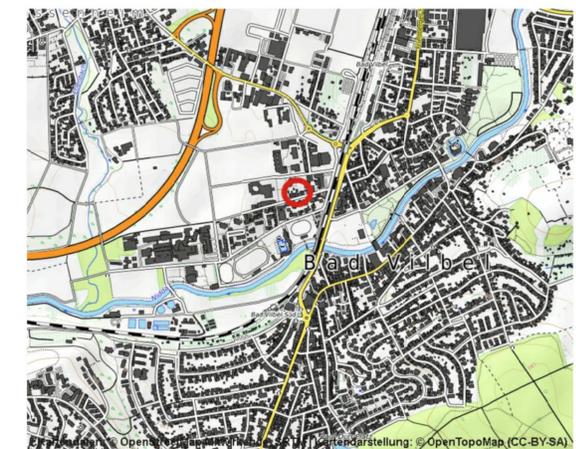
In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am

Bad Vilbel, _____

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____



Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"



Übersicht