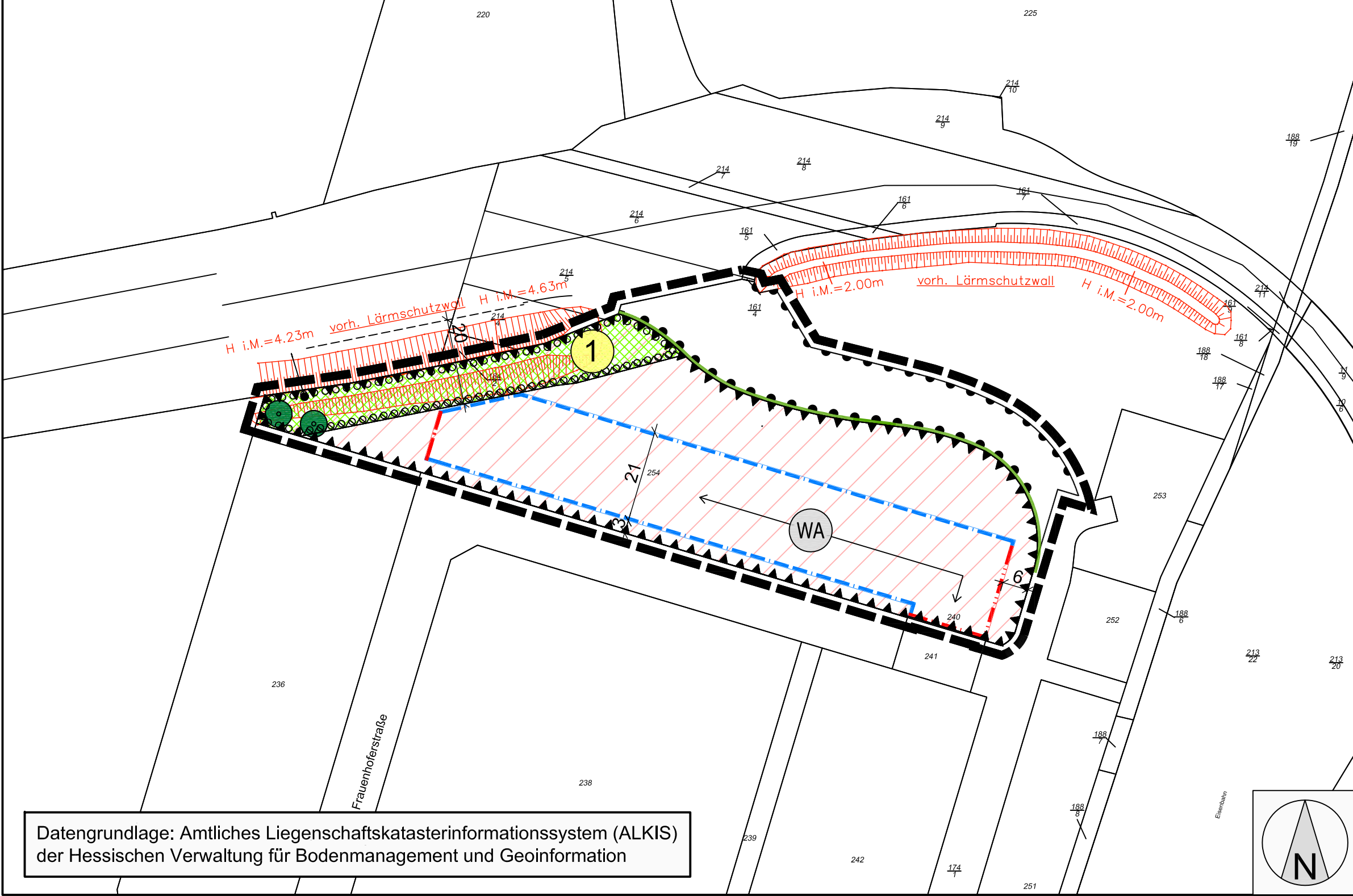




Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294);
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4 - 9) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gemäß § 4 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5. In die Berechnung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen, nicht nur die Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf mindestens 3 und maximal 4 festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Planzeichen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von, nach der Stellplatz- und Abfösesatzung der Stadt Bad Vilbel erforderlichen Stellplätzen nicht zulässig.

Des Weiteren ist die Errichtung von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.
- Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur eine Baumart der Vorschlagsliste zu verwenden.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m, bei großkrönigen Bäumen mindestens 3,0 x 3,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m, bei großkrönigen Bäumen von 3 m dauerhaft vorzusehen.

6.1.1 Baumstandorte für mittelkrönige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämmen STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagsliste "Mittelkrönige Bäume".

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagsliste (s.o. Festsetzung 6.1).
- 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

6.3 Stellplatzanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m² Fläche 1 großkröniger Baum I WO nach Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind mind. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagsliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m² Stellplatzfläche zu pflanzen.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen

6. Verkehrsflächen

6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.2. Anpflanzung von Bäumen hier: Baum II, Wuchsordnung

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2. LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

15.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Fahrbahn der L 3008

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

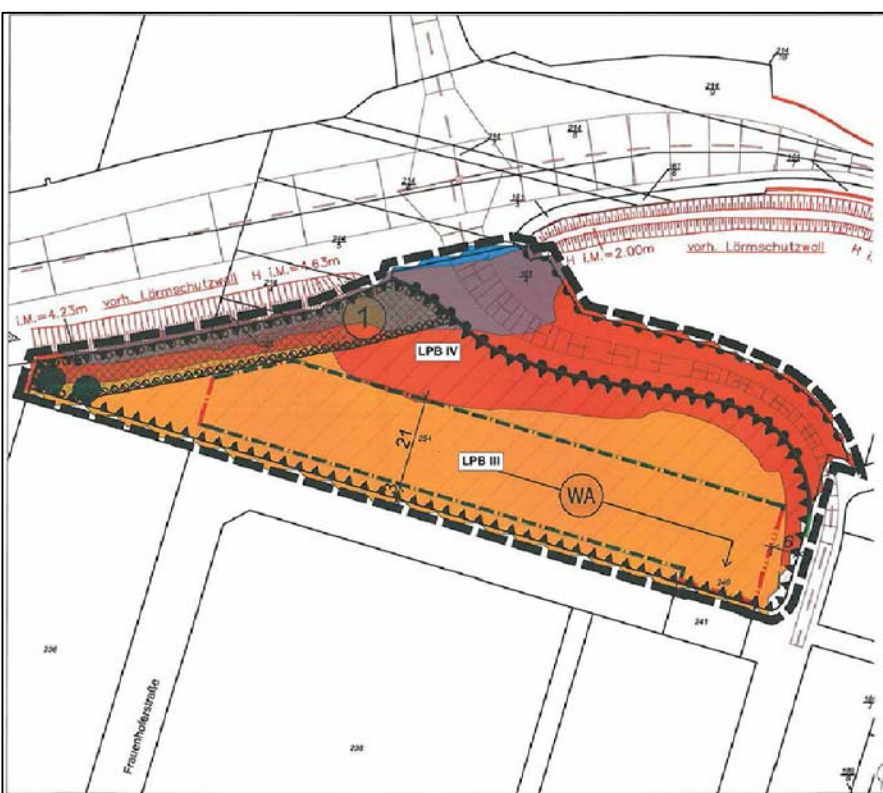
Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

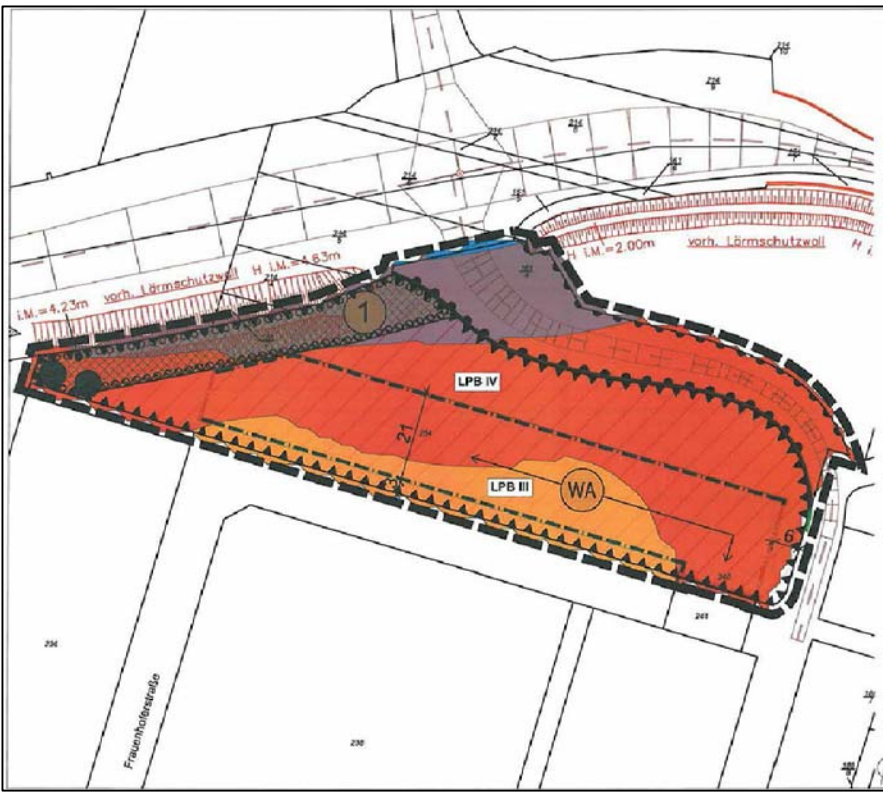
Flächenverkehrsfläche

Flächenverkehrsfläche

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

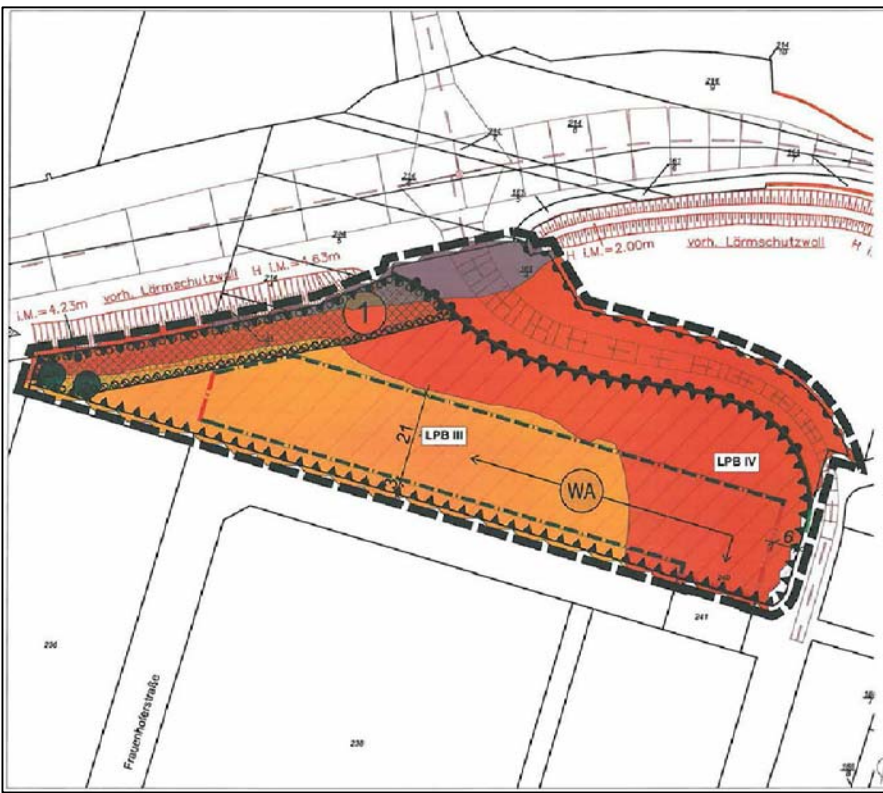


ab dem 2. Obergeschoss

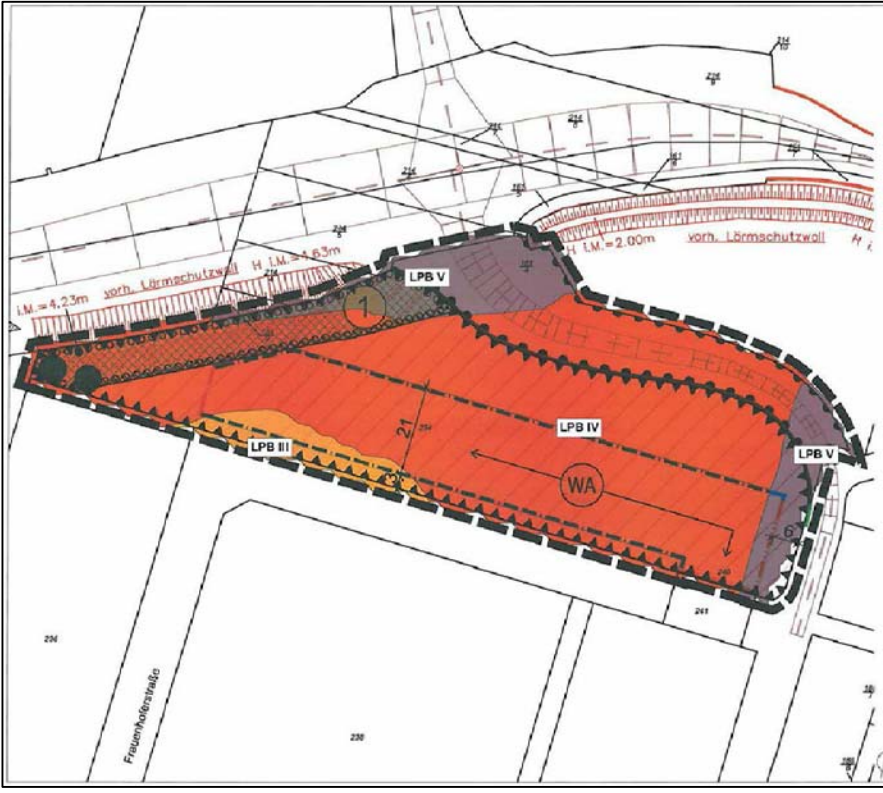


Innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109, die einen Schutz des Nachschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



In Räumen, die einen Schutz des Nachschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), sind schalldämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 m² Stellfläche ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreibe sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abockgitter, vorzusehen.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Abfösesatzung der Stadt Bad Vilbel. Für das Plangebiet ist gem. § 10 Inkrafttreten und Übergangsvorschriften" der aktuellen Stellplatz- und Abfösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1996, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D Hinweise).

D Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkrönige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides Salix alba "Liempeide"

Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" Tilia cordata

1.2 Mittelkrönige Bäume

(II Wuchsordnung)

Prunus avium Betula nigra

Prunus avium "Plena" Carpinus betulus

Tilia cordata "Greenspire"

1.3 Obstbäume Hochstamm

Anhaller Hammelsteinchen

Ananas-Renette Jakob Lebel

Baumanns Renette James Grieve

Bretbacher Kaiser Wilhelm

Cox Orange Renette Kanada-Renette

Danziger Kantapfel (Roter Kardinal) Landsberger Renette

Dülmener Rosenapfel Minister von Hammerstein

Geflamelter Kardinal (Herrenapfel) Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)

Geheimrat Oldenburg Rote Sternrenette

Gelber Edelapfel (Zitronenapfel) Roter Eiserapfel

Gloster Roter Trierer Weinapfel

Goldparmäne Schafsnase (Rheinische Schafsnase)

Goldrenette von Blenheim Schöner von Boskoop

Grahams Jubiläum Schöner von Nordhausen

Graue Französische Renette Weißer Klarapfel (Haferapfel)

Gravensteiner

Birnen

Alexander Lucas Hofratsbirne

Blumbacher Buttermirne Köstliche von Charnoux

Clapps Liebling Madame Verte

Diels Buttermirne Mollebusch

Gellerts Buttermirne Neue Pötteau

Gräfin von Paris Pastorenbirne

Gute Graue Vereinsdechanbirne

Gute Luise von Avranches

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth Große Grüne Renekode

Auerbacher Hauszwetsche (in Typen)

Bühler Frühzwetsche Königin Viktoria

Ersinger Frühzwetsche Nancymirabelle

Graf Althaus Ontariopflaume

Kirschen

Bütners Rote Knorpelkirsche Dönnissens gelbe Knorpelkirsche

Große Prinzkirsche Lauermannkirsche

Großer Gobet Ochsenherzkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche Rote Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche Schattenmorelle

Kassins Frühe Schneiders späte Knorpelkirsche

Koburger Mai-Herzkirsche Süße Frühweichsel

Sonstige

Speierling Walnuß

1.4 Sträucher

Cornus alba Rosa gallica

Cornus mas Rosa rubiginosa

Cornus sanguinea Rubus fruticosus

Corylus avellana Sambucus nigra

Crataegus monogyna Sambucus racemosa

Crataegus laevigata Salix purpurea

Ligustrum vulgare "Atrovirens" Syringa vulgaris

Lonicera xylosteum Viburnum opulus

Prunus spinosa Viburnum lantana

Rosa arvensis

Rosa canina

1.5 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig) Crataegus spec.

Berberis vulgaris Ligustrum vulgare "Atrovirens"

Buxus sempervirens Taxus baccata

Carpinus betulus

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetztem Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- Großkrönige Bäume I WO 4 x v m DB STU 18/20

- Mittelkrönige Bäume II WO 4 x v m DB ST