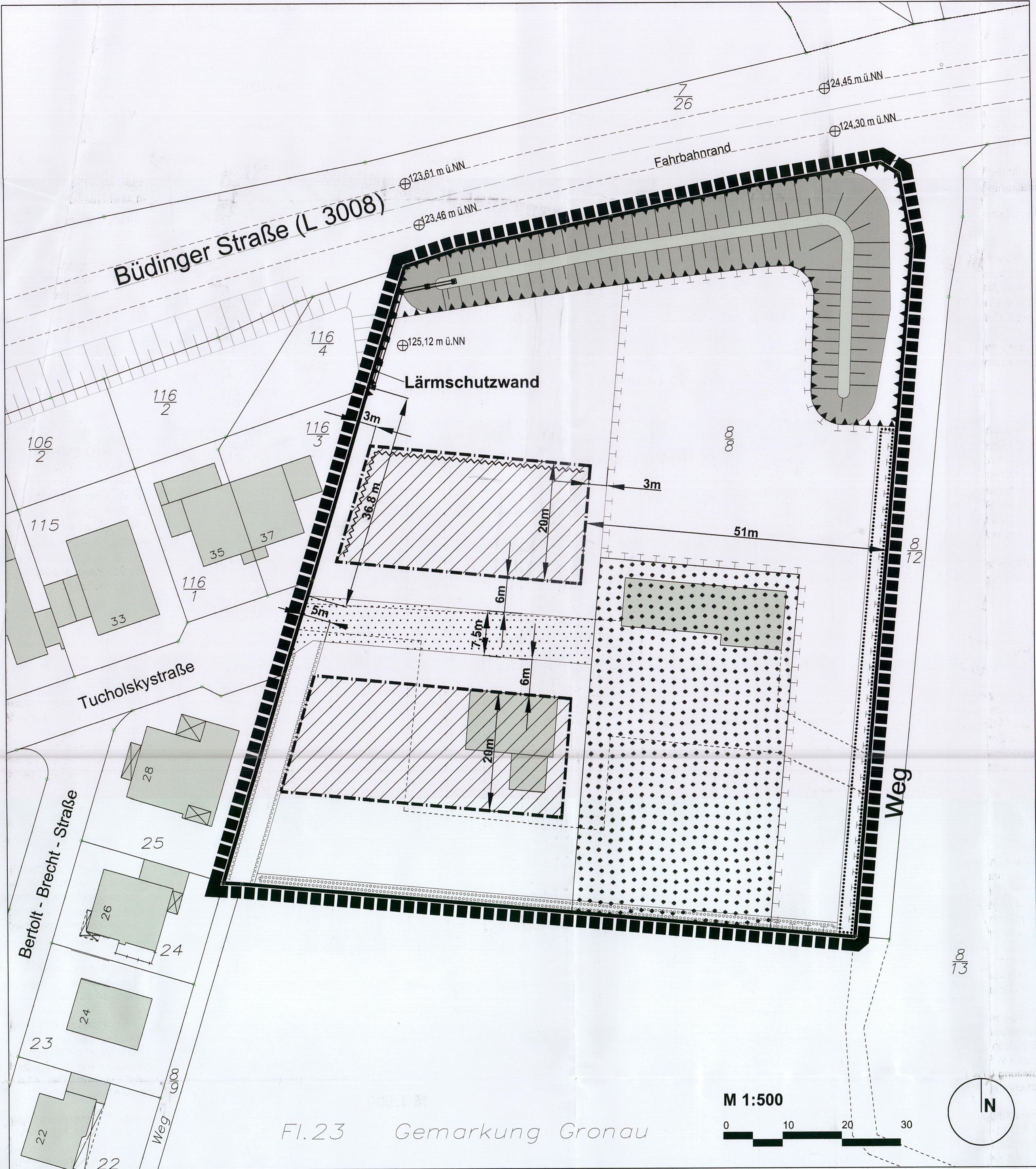




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
WA - Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahme: kann zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Gemäß §1(5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in §4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt höchstens 0,3. Die traufseitige Außenwandhöhe (TH), gemessen zwischen der Oberkante der Achse der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut, darf höchstens 6,0 m betragen. Die Firsthöhe (FH) darf höchstens 11,0 m über der Oberkante der Straßenachse liegen.

3 Bauweise
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Überschreitung einer Baugrenze
Für die südliche der beiden überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Die Baugrenze kann in Richtung Westen bis zu einem Abstand von mindestens 3m von der Grenze des Geltungsbereiches ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Außenkante der Fundamente des betreffenden Gebäudes von der Außenkante des hier verlaufenden Regenwasserkanals einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten. (s.a. textl. Festsetzung Nr.10)

5 Stellplätze, Carports und Garagen
Die Flächen für Stellplätze und Carports sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Flachdächer von Garagen müssen vollständig begrünt werden.

6 Zahl der Wohneinheiten
Es sind höchstens zwei Wohneinheiten pro Haus oder Doppelhaushälfte zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen
Die Versorgungsleitungen des Telekommunikationsnetzes sind unterirdisch zu führen.

8 Private Grünfläche - Garten
Die festgesetzte private Grünfläche - Garten ist zu mindestens 90% gärtnerisch zu nutzen.

9 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese
Die Fläche ist vollständig als Wiese anzulegen und zu einem extensiv genutzten Obstwiesenbiotop zu entwickeln. Hierzu ist pro angefangene 100 qm Fläche ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen. Die Wiesenvegetation sowie die Obstbäume sind im Bestand zu erhalten. Jegliche Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie von mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

10 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Falls die direkt anschließende Baugrenze überschritten wird (s. textliche Festsetzung Nr.4), reduziert sich die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Vilbel parallel zur Geltungsbereichsgrenze entsprechend.

11 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwall
Innerhalb dieser Fläche ist ein Lärmschutzwand zu errichten, der mindestens 3,75 m über Oberkante der Achse der Landesstraße 3008 hoch ist. Der Wall bzw. die Fläche ist vollständig mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen. Hierzu ist je qm Fläche mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind in ihrem Bestand dauerhaft zu unterhalten.

12 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist als Fortsetzung des Lärmschutzwalls eine Lärmschutzwand zu errichten, deren Oberkante 128,00 m über NN liegt.

13 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden müssen die der Landesstraße 3008 zugewandten Fassaden den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau genügen.

14 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu pflanzen. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Laubgehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

15 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind ausschließlich einheimische und standort- gerechte Laubgehölzarten (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) nachzupflanzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 (4) BauGB i.V.m. §81 HBO

16 Dachgestaltung
Es sind nur giebelasymmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise sind auf untergeordneten Dächern auch andere als die genannten Dachformen zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet sind.

Die Dachneigung muss bei Einzelhäusern 30-40° betragen. Bei Doppelhäusern muss die Neigung **zwingend 35°** betragen. Von diesem Wert sind ausnahmsweise Abweichungen zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baualt eine einheitliche Dachneigung gesichert ist. Dann gilt 30°-40° Dachneigung.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchgiebel darf höchstens 50% der Länge des Daches betragen.

17 Begrünung der Grundstücksfreiflächen
Mindestens 55 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, z.B. gemäß Vorschlagsliste II, 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 innerhalb der Baugrundstücksfläche zusätzlich festgesetzten Anpflanzungen sind auf die o.g. Anpflanzpflicht anrechenbar.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Heilquellenschutzgebiet
Der Bebauungsplan liegt in der qualitativen Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Friedrich-Karl-Sprudel, Bad Vilbel. Die Verbote der Schutzverordnung vom 10.03.1978 sind zu beachten. Darüberhinaus liegt das Baugebiet in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5m Tiefe nach §88 Hessisches Wassergesetz besonders genehmigungspflichtig.

IV HINWEISE

- Feldhamster und Zauneidechse: In der näheren Umgebung des Plangebiets wurden Feldhamster und Zauneidechsen nachgewiesen. Sofern Baumaßnahmen erst nach dem 15. März 2007 beginnen, ist die betroffene Fläche kurz vor Baubeginn zu begehnen, um dem Tötungsverbot für streng geschützte Arten Rechnung zu tragen. Als förderliche Maßnahme für die Zauneidechse wird die entsprechende Herrichtung des Lärmschutzwalls empfohlen.

- Gründung: Aufgrund der sehr heterogenen, teilweise problematischen Bodenverhältnisse wird die Durchführung von geotechnischen Erkundungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen.

- Bodenverunreinigungen: Wegen der gewerblichen Vornutzung wird empfohlen, bei Bodenaushuben im Zuge von Baumaßnahmen durch eine geschulte Fachkraft auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und bei Zutagetreten von schädlichen Bodenverunreinigungen in Rücksprache mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.5 Bodenschutz West, weitere Maßnahmen abzusprechen.

- Anpflanzungen im Bereich von Versorgungskabeln: Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu den Versorgungskabeln der Energieversorgungsunternehmen bzw. der Deutschen Telekom aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Flächenbefestigung: Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellenden Flächenbefestigungen sollten mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, wassergebundenen Decken oder vergleichbaren technischen Systemen erstellt werden.

- Maßnahmen der Wasserwirtschaft: Nach § 42 (3) Hessisches Wassergesetz sollte Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

- Zukünftiges Heilquellenschutzgebiet: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der quantitativen Zone C und in der qualitativen Zone III des noch nicht festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia Sprudel" in Bad Vilbel.

- Vorschlagsliste I für hochstämmige Obstbäume
Apfel: Baumanns Renette, Brettacher, Goldparmäne, Jakob Lebel, Gelber Edelapfel, Roter Boskop
Birne: Clapps Liebling, Grüne Jagdbirne, Gute Graue
Pflaume, Zwetschge: Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschgen in Typen, Auerbacher

- Vorschlagsliste II für einheimische und standortgerechte Bäume (B) und Sträucher

Acer campestre Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
(B) Betula pendula - Sand-Birke
(B) Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriege
Corylus avellana - Walnuss
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirnsche
(B) Malus sylvestris - Holzapfel
(B) Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
(B) Pyrus communis - Wild-Birne
Ribis alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hund-Rose
Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

HINWEIS: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenhäusern u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliches
		dB(A)		erf. R _{w,ext} des Außenbauteils in dB	
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 18.11.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung 15.11.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung vom 03.04.2006 bis 05.05.2006
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung 07.11.2006
Satzungsbeschluss 07.11.2006
Erlangung der Rechtskraft 01.12.2006

Bad Vilbel, den 04.12.2006

RECHTSGRUNDLAGEN

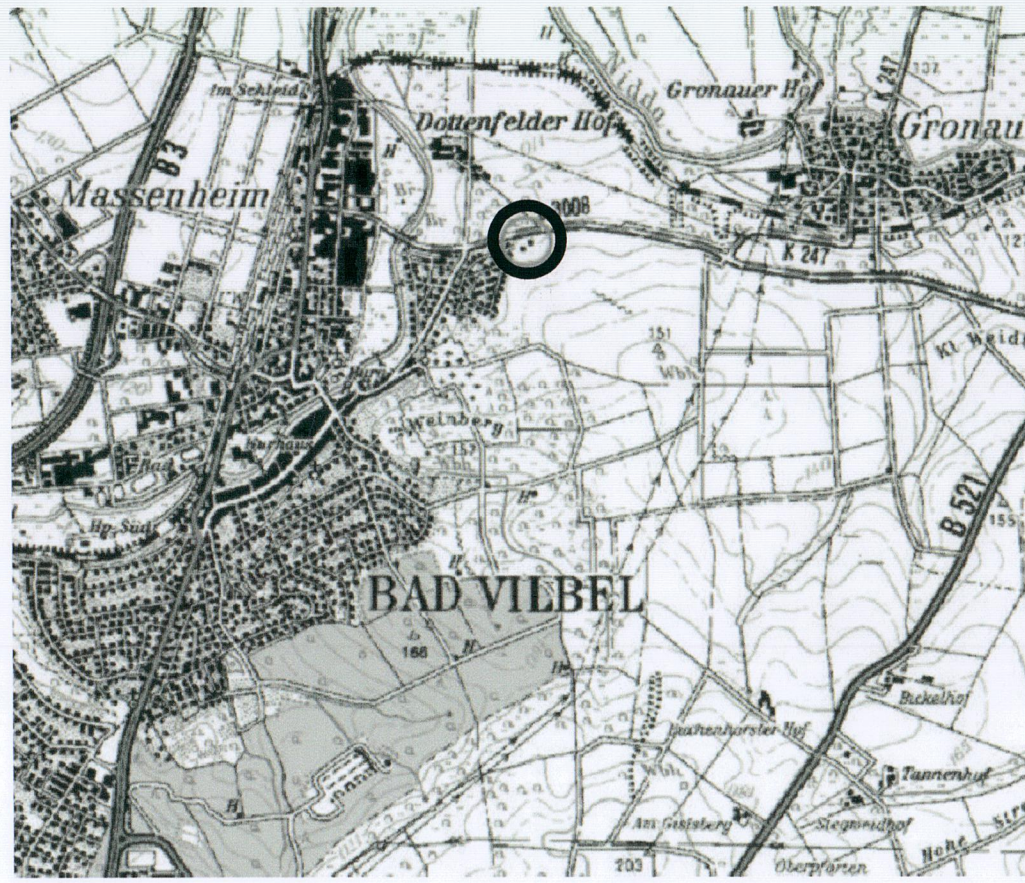
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan
"Erweiterung Lehmkaute"



Übersicht

Maßstab 1:500