

Bestand

Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzungen)

0.1 Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung z.B. 491/2

0.2 Gebäude mit Hausnummer, z.B. 14

Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zur Entscheidung in unverändertem Zustand zu halten und zu schützen. Bei sorgfältiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe (Tiefgaragen) nach §88 Hessisches Wassergesetz besonders genehmigungspflichtig. Aus Gründen des Heilquellenschutzes darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Es darf keine dauerhafte Ableitung von oberflächennahem Grund- und Schichtwasser über Bauwerksdrainagen o.ä. erfolgen. Tiefliegende Gebäudeteile müssen daher ggf. druckwasserdicht ausgeführt 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 entgegenstehen.

Rechtsgrundlagen (in der für den Plan geltenden Fassung):

Baugesetzbuch (BauGB)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Hessische Bauordnung (HBO)

Teil A -Planungsrechtliche Festsetzungen-

- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Art u. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 (1), Nr. 1 u. 2) BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) (siehe auch Ziffer 7.1)
 - Baugrenze (§23 (3) BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z. B. 0,4
 - Die zulässige Grundfläche darf unter Anrechnung der Grundflächen nach § 19 (4), Nr. 1. - 3. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die weiteren Regelungen des § 19 (4) BauNVO bleiben unberührt.
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. 1,2
 - Anzahl der Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO), z.B. max. zweigeschossig
 - Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoss als "nicht Vollgeschoss" zulässig (s. Teil B -bauordnungsrechtl. Festsetzungen)
- Anschluss des Gebietes an die öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Zufahrt Tiefgarage.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB)
 - Tiefgarage
 - Stellplätze
 - Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 (1), Nr. 25 BauGB)
 - Die nicht überbauten und die nicht für Stellplätze und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind als Grünfläche herzustellen und zu pflegen.
 - Tiefgaragenüberdeckungen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zuwegungen, etc. benötigt werden sind als Grünflächen herzustellen und zu pflegen.



- Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Umfassungsbauteile (Fenster / Fassaden, etc.) sind nach dem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 herzustellen.

Lärmpegelbereich II (56 - 60 dBA)

Lärmpegelbereich III (61 - 65 dBA)

Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dBA)
 - In den Fassaden im Lärmpegelbereich IV sind bei Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungselemente zu integrieren.
 - Zur Berechnung der im Einzelfall erforderlichen Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile (Fenster / Fassaden, etc.) sind die in Anlage 3 - 7 des Schalltechnischen Gutachtens für den B-Plan "Kasseler Straße / Homburger Straße" in Bad Vilbel (IMB Plan 10 184C, Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH) ausgewiesenen, maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu berücksichtigen oder gleichwertige objektbezogene Berechnungen zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels einzustellen.

- Festsetzung nach §9 (2) BauGB**
 - Die Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erst zulässig, wenn eine abschließende umwelttechnische Bewertung des Bodens durchgeführt wurde und die gegebenenfalls erforderliche Boden sanierung abgeschlossen ist.
- Kennzeichnung gemäß §9 (5), Nr. 3 BauGB**
 - Der Geltungsbereich wird gemäß §9 (5), Nr. 3 BauGB als „altlastenverdächtige Flächen“ gekennzeichnet.

Hinweis:
 Der „Bericht zur historischen Nutzungsrecherche“ vom Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, Limburg, 07. Juni 2010, führt zum Verdacht, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altlasten vorhanden sein könnten.

Teil B -Bauordnungsrechtliche Festsetzungen- (§81 HBO)

- Dachform, Dachneigung**

Zulässige Dachformen sind Walmdächer und Zeltdächer. Die Dachneigung darf 5 - 30 Grad betragen.
- Dachgestaltung**

Die Gestaltung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss ist zulässig.
- Gestaltung von befestigten Flächen**

Befestigte Flächen (mit Ausnahme der TG-Zufahrt) sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. großflüchtige Pflaster- oder Plattenbelägen, offenporige Pflasterbeläge).

Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§2 BauGB) am 29.06.2010

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB) vom 09.07.2010 bis einschl. 10.08.2010

Abwägung der Anregungen und Hinweise (§1 (7) BauGB) am 14.12.2010

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 14.12.2010

Erlangung der Rechtskraft (§ 10 (3) BauGB) am



| | |
|---|------------|
| PLANUNGSBÜRO UHLE GbR Ortsplanung und Städtebau Helga Uhle und Prof. Mathias Uhle Auf dem Acker 25 56379 Winden Tel. 02604 / 1502 Fax 02604 / 5970 | Stand: |
| | 14.06.2010 |
| | 25.08.2010 |
| | 26.01.2011 |