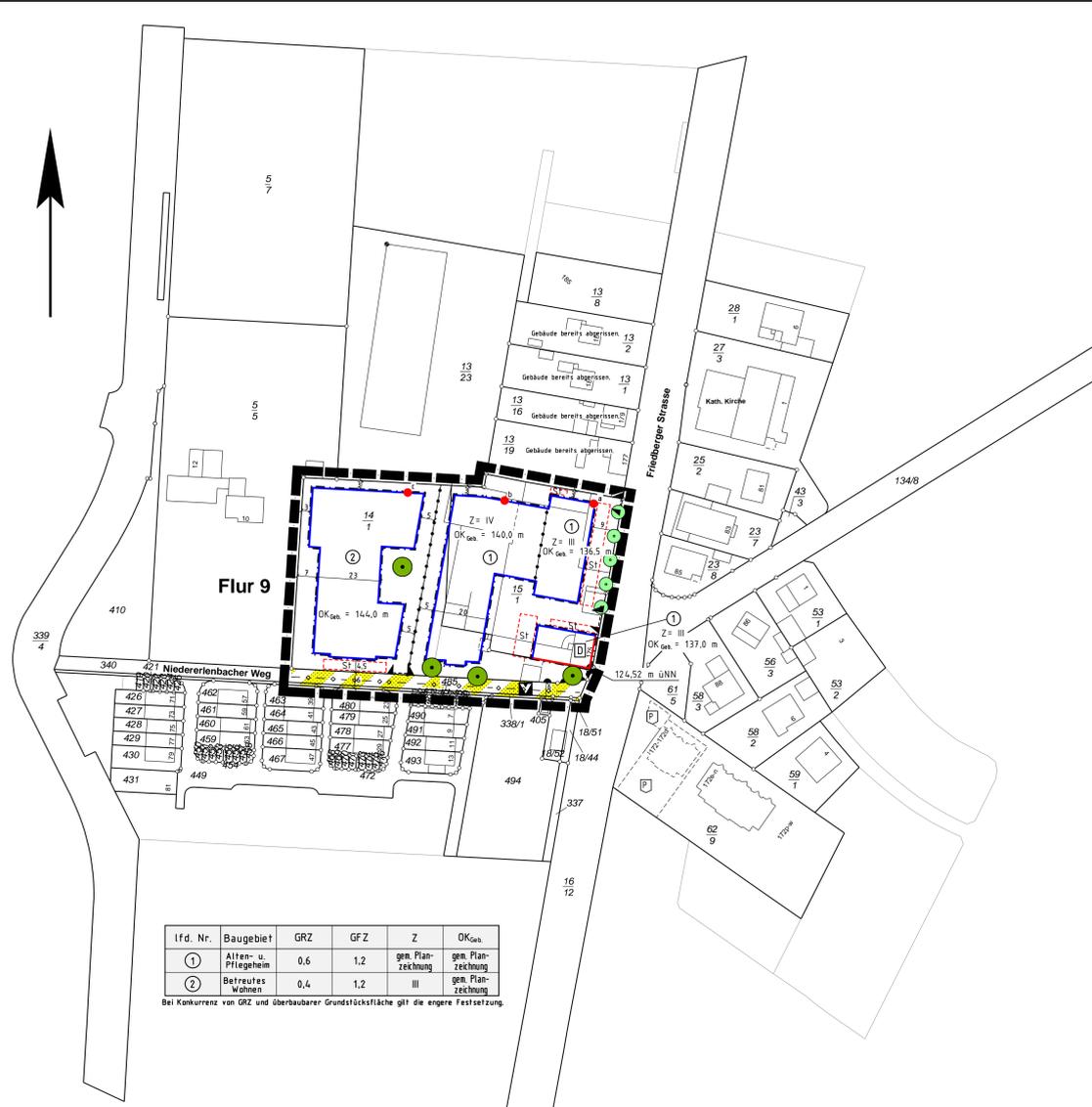


Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dortelweil West"

9. Änderung - Teil A



Ifd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{gek}
1	Alten- u. Pflegeheim	0,6	1,2	gen. Plan- zeichnung	gen. Plan- zeichnung
2	Betreutes Wohnen	0,4	1,2	III	III

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Das ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVVdL)
ALK-Daten Stand: April 2011 (glt! nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZ 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), i., zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 9
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Alten- und Pflegeheim
- 1.2.1.2 Betreutes Wohnen
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ
- 1.2.2.2 GRZ
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier:
- 1.2.2.4.1 Überkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baulinie
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 1.2.4.1.1 Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.2.4.2.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4.2.2 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 Trinkwasserleitung (Lage nicht eingelesen)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.2 Erhalt von Bäumen
- 1.2.7 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- 1.2.7.1 Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor (Gewerbe-)Lärm, vgl. 2.4.2

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1.1 **Alten- und Pflegeheim (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)**

Zulässig ist unter Ifd. Nr. 1 ein Alten- und Pflegeheim mit max. 120 Pflegeplätzen und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.
 - 2.1.2 **Betreutes Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)**

Zulässig ist unter Ifd. Nr. 2 eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege / ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten.
 - 2.1.3 **In den Teilbaugebieten der Ifd. Nr. 1 und 2 sind darüber hinaus Gebäude und Räume für freie Berufe und den freien Berufen anverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden, etc.), Bistrot, Café, Feisur und Wäscherei sowie Parkflächen für Besucher, Bewohner und Beschäftigte der Einrichtung und ambulante Pflegedienste zulässig.**
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - 2.2.1 **Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)**

Die Tiefgarage im Teilbaugbiet der Ifd. Nr. 2 (Betreutes Wohnen) ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
 - 2.2.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

2.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.4.1 **Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume**

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen sind in den in der Abbildung gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Sofern Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Bei Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Lärmpegelbereiche als Grundlage zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen für die einzelnen Fassadenabschnitte dar.



- 2.4.2 **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor (Gewerbe-)Lärm**

a) Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Vorderhauses an der Friedberger Straße um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefüllten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m².

b) Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Hinterhauses um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefüllten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m².

Die Details sind dem Schalltechnischen Untersuchungsbericht, Bericht Nr. 12-0511, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim vom 16.07.2012 zu entnehmen (vgl. Anlage der Begründung).

2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 2.5.1 **Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstamm, STU 14-16 cm):**
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
- 2.5.2 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

3 Bauordnungsgemäße Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

In den Teilbaugebieten der Ifd. Nr. 1 und 2 sind außer dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Teil der Nr. 1) ausschließlich flach geneigte Dächer unter 15° zulässig.
- 3.2 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschrittete oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung, Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Auf der zum Niedererlenbacher Weg orientierten Fassade sind Lichtwerbungen generell unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3 **PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

PKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 3.4 **Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Mindest 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste erhalten. Es gilt 1 Baum 10 m² und 1 Strauch 1 m². Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 3.5 **Artenlisten (Auswahl):**

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Caprinus betulus	- Harleibuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus aucuparia	- Eibersche
Artenliste 2 (Straucher):			
Caprinus betulus	- Harleibuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkörbische
Cornus sanguinea	- Roter Hartweige	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus lanugata			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelblilz
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polypodium aubertii	- Kletterorchidee
Clematis vitalba	- Echter Wein	Vitis vinifera	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblilz		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Telia			

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5 Hinweise

- 5.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 5.1.2 **Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).**
- 5.2 **Baulicher Denkmalschutz**

Das Hauptgebäude des „Henselich'sches Hofgut“ erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und ist daher als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit in die Denkmalopografie des Wetteraukreises. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.
- 5.3 **Bodendenkmäler**

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist eine frühmittelalterliche Fundstelle bekannt. Die FS 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises bittet in der Stellungnahme vom 27.11.2012 um die Aufnahme folgender Hinweise:

 1. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bereich des Bebauungsplanes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeachtung vorgenommen.
 2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtlichrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
 3. Sollen umfangreiche archäologische Funde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.
- 5.4 **Artenschutzrecht**
 - 5.4.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Zeitraum von Oktober - Anfang März) oder mit Ausnahmegenehmigung.
 - 5.4.2 Als Ausgleich für betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind im Plangebiet mindestens zehn Nistkästen für Schwalben anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtratsordnungsversammlung gefasst am 22.02.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Bürgerinformationsveranstaltung am 29.06.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.10.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.10.2012 bis einschließlich 30.11.2012
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgte durch die Stadtratsordnungsversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Bad Vilbeler Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtratsordnungsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensrichtlinien eingehalten sind.

Bad Vilbel, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bad Vilbel, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Halger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax 9537-30
Stand: 06.04.11 / 15.04.11
Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dortelweil West"
9. Änderung - Teil A
Bearbeitet: Fischer, Schade
CAD: Bel, Roelling
Maßstab: 1 : 1.000