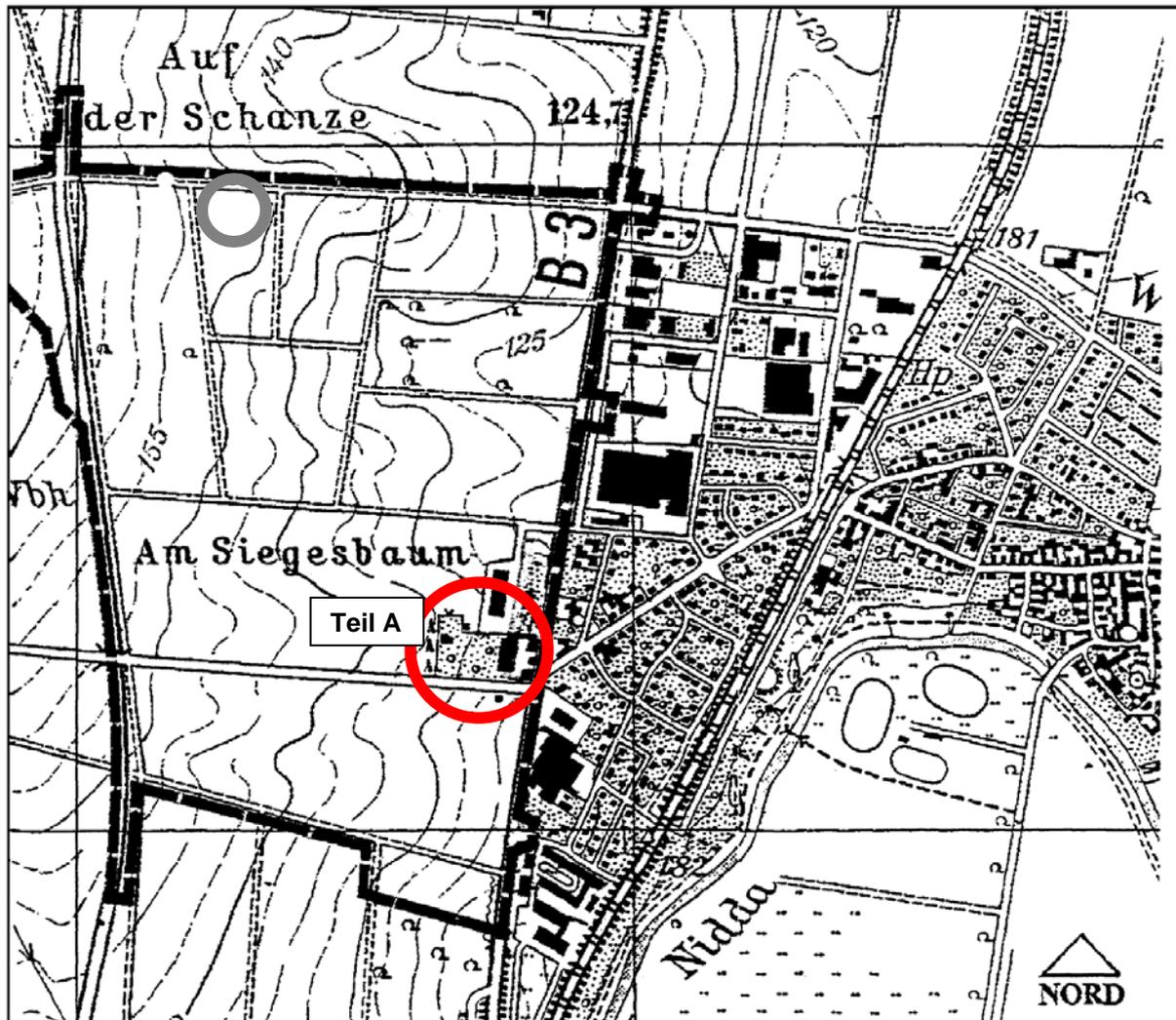


## Textliche Festsetzungen

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand 04.02.2013: Satzung

Übersichtskarte



#### Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK <sub>Geb</sub> max. m üNN
1	Alten- und Pflegeheim	0,6	1,2	vgl. Plankarte	-	vgl. Plankarte
2	Betreutes Wohnen	0,4	1,2	III	-	vgl. Plankarte

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

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

## **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 lfd. 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 lfd. 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 lfd. Nr. 1 und 2 sind darüber hinaus Gebäude und Räume für freie Berufe und den freien Berufen artverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden, etc.), Bistro, Café, Friseur 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 Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 (Betreutes Wohnen) ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

### **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 wasserdurchlässig 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 schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Bei Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

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



### Lärmpegelbereiche

	I	≤ 55 dB(A)
	II	≤ 60 dB(A)
	III	≤ 65 dB(A)
	IV	≤ 70 dB(A)
	V	> 70 dB(A)

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss innerhalb des Lärmpegelbereiches IV bei Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB und bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB sowie bei Büroräumen und ähnlichem erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB betragen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches V muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien erf.  $R'_{w,res} = 50$  dB und bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB sowie bei Büroräumen und ähnlichem erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB betragen.

(erf.  $R'_{w,res}$  = erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße)

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen der Schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 10-193 C, IMB Plan, vom März 2012 zu entnehmen (vgl. Anlage der Begründung).

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

- 2.4.2.1 **Alten- und Pflegeheim:**
- Keine notwendigen Fenster auf der Nordfassade von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109
  - a) Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Vorderhauses an der Friedberger Straße um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefügteten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>.
  - b) Verlängerung der Nordfassade an der Nordostecke des Hinterhauses um mindestens 1 Meter aus einem dichtgefügteten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>.
- 2.4.2.2 **Betreutes Wohnen:**
- c) Verlängerung der Nordfassade an der Nordost- und Nordwestecke um die Balkonlänge (3,5 m) aus einem dichtgefügteten Material mit einem Flächengewicht nach DIN 9613-2 von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup>.

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

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

### **2.5.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

## **3 Bauordnungsrechtliche 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 lfd. 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 Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene 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 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (Artenliste 3). Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der bereits vorhandenen Mauer südlich des denkmalgeschützten Gebäudes.

### 3.4 PKW- Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### 3.5 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchanpflanzungen gem. Artenliste erhalten. Es gilt 1 Baum 10 m<sup>2</sup> und 1 Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

### 3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus	- Wilder Wein		
quinquefolia			

## 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**

- 5.1.1 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 entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

### **5.2 Baulicher Denkmalschutz**

Das Hauptgebäude des „Henselsch´sches Hofgut“ erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und ist daher als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit in die Denkmaltopografie 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 FSt 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 Baubeobachtung 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 denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
3. Sollten 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.
- 5.4.3 Abbrucharbeiten sind während der Brutzeit europäischer Vogelarten zwischen dem 01. April und 31. August zu vermeiden. Sonstige bauliche Maßnahmen an Gebäuden sind während der Wochenstubenzeit von Fledermäusen zwischen dem 01. Juni und 31. August zu vermeiden. Zur Vermeidung von Störungen sowie dem Verletzen oder Töten von

Individuen sind in jedem Fall zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

#### **5.5 Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone I der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Verbote unter § 3 der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### **5.6 Immissionsschutz**

Die über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Details sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

#### **5.7 Erhalt von Bäumen**

Zum Erhalt der Bäume wird auf die Vorschriften der DIN 18920 (Deutsches Institut für Normung (Hrsg.): DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. - Beuth Verlag Berlin/Wien/Zürich 2002) sowie der RAS-LP 4-Richtlinie (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. - Kirschbaum-Verlag Bonn 1999) hingewiesen.

Sollten gleichwohl Beschädigungen auftreten, die zum Abgang der Bäume führen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### **5.8 Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.