Bad Vilbel: Bebauungsplan "Auf der Scheer - 2. Änderung"

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- III — Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse
- GH = 142 m — Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NormalNull
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche: Nicht zulässig sind Schulsportplätze sowie Stellplätze, Parkpaletten und Carports.
- (SP+ST) — Überbaubare Grundstücksfläche: Nur in diesem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Schulsportplätze sowie Stellplätze, Parkpaletten und Carports zulässig.
- Ohne Signatur: Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Errichtung von Stellplätzen, Carports oder oberirdischen Garagen nicht zulässig. Hinweis: Umfahrungen und Ranglerflächen sind zulässig.
- Fläche für den Gemeinbedarf - Schule mit Schulsportanlagen, Schank- und Speisewirtschaft (Schulcafé), Kindergarten, Hausmeisterwohnung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Aus- bzw. Ein- und Ausfahrtbereich
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Hecke, Feldgehölz)
- Öffentliche Grünfläche - Sonstige Bepflanzungen (Kräutersaum)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzender Einzelbaum

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Fahrbahnränder und Aufteilung der an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- 20 m-Bauverbotszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz

BESTANDSANGABEN

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 8/13 — Flurstücksnummer
- KD 124,6 m — Höhenangaben in Metern über NormalNull (Bezug: Oberkante Kanaldeckel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	**09.02.2010**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	**10.03.2010**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	**05.03.2010 - 29.03.2010**
Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	**09.07.2010 - 10.08.2010**
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung	**14.09.2010**
Satzungsbeschluss	**14.09.2010**

Bad Vilbel, den 01. 11. 10.

Stadt Bad Vilbel
(Dr. Stöhr)
Bürgermeister

Erlangung der Rechtskraft 05.11.2010

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

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

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (1) BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind nur die Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung: "Schule mit Schulsportanlagen, Schank- und Speisewirtschaft (Schulcafé), Kindergarten, Hausmeisterwohnung" entsprechen.

Die Schank- und Speisewirtschaft ist bis zu einer Grundfläche von höchstens 250 qm zulässig. Sie kann auch der Versorgung der benachbarten Gebiete dienen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 17 500 qm. Sie darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 28 000 qm überschritten werden, wenn diese Flächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers gewährleistet ist.

Höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen: s. zeichnerische Festsetzungen. Die angegebene Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10% der projezierten Dachfläche überdecken.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Schulhöfe und Schulsportanlagen zum westlich angrenzenden Wohngebiet hin durch Gebäude abgeschirmt werden.

5 STELLPLÄTZE, CARPORTS, PARKPALETTEN UND GARAGEN

Oberirdische Stellplätze, Carports, Parkpaletten und Garagen sind nur in der zeichnerisch entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sowie generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, soweit dies nicht ausgeschlossen ist.

6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 und 2) in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m anzupflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden.

Innerhalb dieser Fläche können insgesamt bis zu 200 qm für Ranglerflächen befestigt werden. Ein mindestens 3 m breiter Streifen der Fläche für Anpflanzungen ist allerdings an der westlichen Grundstücksgrenze durchgehend zu erhalten.

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Hecke, Feldgehölz)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m anzupflanzen. Darüber hinaus sind Innerhalb der Fläche mindestens 20 Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 15 verschiedene Baum- und Straucharten zu verwenden.

- Sonstige Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Kräutersaum)

Diese Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und mit einer einmaligen Mahd im Jahr als Kräutersaum zu entwickeln.

Bodenversiegelungen und Verdichtungen sind in dieser Fläche unzulässig.

- Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume einer Art (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

II LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 (3) HWG

7 DACHGESTALTUNG

Mindestens 50 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

8 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 7 450 qm der Baugrundstücksfläche sind zu begrünen. Mindestens 5 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind mindestens 15 standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Pflanzverpflichtungen aufgrund anderer Festsetzungen und Satzungen dürfen hierauf nicht angerechnet werden.

9 EINFRIEDUNGEN

Entlang der Theodor-Heuss-Straße ist das Schulgrundstück erkennbar durch einen Zaun oder eine Laubgehölzhecke einzufrieden. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten und Zugänge zum Schulgrundstück in diesem Bereich.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist das Schulgrundstück durch einen Zaun einzufrieden.

10 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

III HINWEISE

Hinweise zur Kreisstraße 10

- Entwässerung: Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 1987, gelangt teilweise Oberflächenwasser von der Kreisstraße 10 ungefasst über die Straßenböschung auf das angrenzende Gelände bzw. wird über Mulden und Gräben ordnungsgemäß abgeleitet. Durch die baulichen Maßnahmen bzw. geplanten Pflanzungen und Geländeaufschüttungen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Deshalb sind Aufschüttungen und Einfriedungen (Sockelmauern) zu unterlassen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße 10 sichergestellt sowie dies detailliert im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Wetteraukreis abgestimmt wird.

- Bepflanzung: Die Bepflanzung entlang des Straßenkörpers (Kreisstraße 10) bleibt dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Eine Bepflanzung entlang der Kreisstraße ist in enger Abstimmung mit dem Wetteraukreis zu Lasten der Stadt Bad Vilbel grundsätzlich möglich. Aus Verkehrssicher- heitsgründen ist im Bereich der Kreisstraße 10 bei der Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 4,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten.

- Emissionen: Von der Kreisstraße 10 gehen Emissionen aus. Es sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen zu treffen. Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

- Zu- und Ausfahrten: Bei der Planung der Zu- und Ausfahrten sollten die Standorte der Beleuchtungsmasten berücksichtigt werden.

Weitere Hinweise

- Feldhamster: Innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen des Feldhamsters nicht gänzlich auszuschließen. Daher ist vor Baubeginn eine Kontrollbegehung des Gebietes durch einen Fachgutachter durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises mitzuteilen.

- Nisthilfen: Es wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere vorzusehen.

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetterau- kreis 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.

- Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem beantragten Heilquellenschutzgebiet qualitative Schutzzone IV und quantitative Schutzzone D der Brunnen Hassia sowie Friedrich-Karl-Sprudel. Bis zum in Kraft treten des o.g. HQSG sind die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (LAWA) 3.Auflage: Berlin, Januar 1998 zu berücksichtigen.

- Stromversorgung: Für die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie wird der Bau einer Transformatorenstation innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich.

- Fernwasserleitung: Im Straßenbereich der Friedberger Straße befindet sich die 1. Fernwasserleitung HW 700 Inheiden - Frankfurt am Main. Es handelt sich um eine ca. 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung ist der Betreiber Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG) zu verständigen.

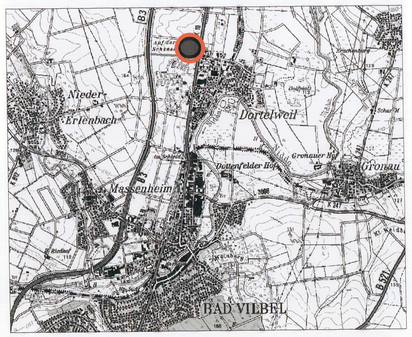
- Vorschlagsliste 1: Einheimische und standortgerechte Sträucher
  Acer campestre (Feld-Ahorn)
  Carpinus betulus (Hainbuche)
  Cornus mas (Kornelkirsche)
  Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
  Corylus avellana (Waldhasel)
  Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
  Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
  Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
  Prunus avium (Vogel-Kirsche)
  Prunus spinosa (Schlehe)
  Quercus petraea (Trauben-Eiche)
  Rosa canina (Hunds-Rose)
  Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
  Salix caprea (Sal-Weide)
  Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  Sambucus racemosa (Roter Holunder)
  Sorbus aucuparia (Eberesche)
  Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- Vorschlagsliste 2: Einheimische und standortgerechte Bäume
  Acer campestre (Feld-Ahorn)
  Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  Betula pendula (Sand-Birke)
  Carpinus betulus (Hainbuche)
  Juglans regia (Walnuss)
  Prunus avium (Vogel-Kirsche)
  Quercus petraea (Trauben-Eiche)
  Sorbus aucuparia (Eberesche)
  Tilia cordata (Winter-Linde)
  Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
  sowie hochstämmige Obstbäume

- Vorschlagsliste 3: Standortgerechte Bäume für den Stellplatzbereich
  Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
  Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
  Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
  Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
  Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Auf der Scheer - 2. Änderung"



Übersicht

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Str. 68 64289 Darmstadt Tel 06151 / 73 56 98 mail@diesing-lehn.de