



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Schule mit Schulsportanlagen, Schank- und Speisewirtschaft (Schulcafé), Kindergarten, Hausmeisterwohnung
 - 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.
 - Überbaubare Grundstücksfläche: Nur in diesem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Schulsportplätze sowie Stellplätze, Parkpaletten und Carports zulässig.
 - (SP+ST)**
 - Ohne Signatur: Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Errichtung von Stellplätzen, Carports oder oberirdischen Garagen nicht zulässig. Hinweis: Umfahrungen und Rangierflächen sind zulässig.
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg, z.T. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Nutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf
- ZEICHNERISCHE HINWEISE, BESTANDSANGABEN**
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand mit Hausnummer
 - 20 m-Bauverbotszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz
 - Höhenangaben in Metern über NormalNull (Bezug: Oberkante Kanaldeckel)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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 31.000 qm überschritten werden, wenn diese Flächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers 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 projizierten 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 Rangierflächen befestigt werden. Ein mindestens 3 m breiter Streifen der Fläche für Anpflanzungen ist allerdings an der westlichen Grundstücksgrenze durchgehend zu erhalten.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 (4) 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 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.

C HINWEISE

- Nisthilfen: Es wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere vorzusehen.
 - Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen.

- Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (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.

- Emissionen: Von der Kreisstraße 10 gehen Emissionen aus. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm- Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

- 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 (Eingrifflicher Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sambucus racemosa (Roter Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Viburnum lantana (Wolliger 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')

E RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.10.2016

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 15.12.2016

- Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016

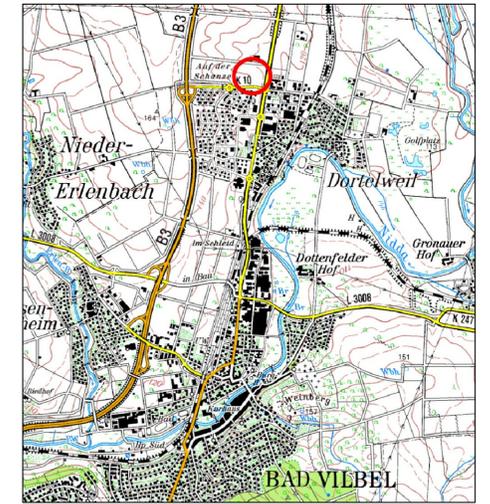
- Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28.09.2015

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	28.06.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	25.07.2016 - 02.09.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	19.07.2016 - 02.09.2016
Erneute Beteiligung mit Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB	30.03.2017 - 21.04.2017
Erneute Beteiligung mit Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden zum geänderten Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB	22.03.2017 - 21.04.2017
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB	12.09.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO	12.09.2017

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Vilbel, den _____
 Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____
 In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung
 Bad Vilbel, den _____
 Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____



Übersicht

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan
"Auf der Scheer - 3. Änderung"

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