

Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.10.2002.

1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch das Maß der baulichen Nutzung in der Grund- und Geschößflächenzahl definiert.

2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Pflanzungen ist die Verwendung von Arten gem. Grünordnungsplan bindend. Landschaftstypische Gehölze sind nicht zulässig. Art und Umfang der Bepflanzung der Freiflächen sind in dem Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.

3 Grünflächen

a) Die Fläche zwischen Breitwiesenhalle und Bepflanzung entlang des Uferweges der Nidder ist als Grünfläche anzulegen.

In der Grünfläche sind folgende zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig: Spielgeräte und deren Sicherheitsbefestigungen, Sandkasten, Wege mit wassergebundener Decke, Einfriedigungen als Sicherungseinrichtung (Kindertagesstätte) und zur Besucherlenkung.

b) Die Gehölze entlang des Nidder-Uferweges werden als zu erhalten festgesetzt.

4 Versorgungsleitungen

Über das Gelände verläuft eine zu verlegende Gasleitung. Zukünftig wird sie durch eine Gasleitung DN 150 PN 16 ersetzt. Im Bereich des Sicherheitsabstandes sind Grabungen und Gründungen für bauliche Anlagen unzulässig.

5 Versickerung

Niederschlagswasser darf nur von weitgehend unverschmutzten Flächen versickert werden. Voraussetzung dafür ist, daß eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sowie ein ausreichender Flurabstand des Grundwassers vorhanden ist. Der Untergrund darf keine Kontaminationen enthalten.

Eine Schachtversickerung ist unzulässig.

Die Ausführung von Anlagen zur Versickerung soll nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

Die Entwässerung der Wegeflächen und sonstigen nichtbegrünter Freiflächen hat möglichst in die angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen.

6 Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB

Die einzurichtenden Stellplätze sind mit einem großkronigen Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen. Für Pflanzungen ist die Verwendung von Arten gem. Grünordnungsplan bindend.

7 Mülltonnen

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können. Mülltonnensammelpunkte sind mit Strauchwerk dicht zu umpflanzen.

8 Abgrabungen/Aufschüttungen

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur in dem Umfang verändert werden, wie sie zur Angleichung der Höhenverhältnisse in den Böschungsbereichen und für die Grundstückserschließung notwendig ist. Erforderliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind an das vorhandene Gelände anzuleichen. Jede Aushubmaßnahme im Bebauungsfall ist durch ein fachkundiges Gutachterbüro zu begleiten.

9 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachfirst) wird auf 14,50 m über bestehender Geländeoberfläche festgesetzt.

10 Zuordnung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gemäß § 9 (1) 20 BauGB und § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 6 HENatG

Zur Kompensation des mit der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft wird die folgende Fläche vorgesehen:

Gemarkung Gronau
Flur 17
Flurstück 47/17 tw.
Größe 1.825 m²

Das Areal wird 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 80 m² ist je ein Obstbaumhochstamm standortgerechter, heimischer Sorten anzupflanzen. Die Pflanzungen sind in 2-jährigem Turnus zu pflegen (Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt). Das Grünland ist mindestens einmal jährlich ab dem 15.6. eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und nach Möglichkeit einer Nutzung (Rauhfutter, Streu) zuzuführen.

Hinweise

1 Immissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muß nachgewiesen werden, dass die maßgeblichen Richtwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden können. U.U. sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

2 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldeamt (Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Eschborn, Ressort Bezirksbüro Netze BBN 22) ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen zu unterrichten, damit die erforderlichen Arbeiten für den Schutz und die Erweiterung der Fernmeldeanlagen rechtzeitig vorbereitet und durchgeführt werden können.

3 Denkmalschutz

Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde wie Mauern, Scherben, Skelette etc. unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4 Bodenaushub

Im Planbereich sind keine Altflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten umwelt- oder gesundheitsgefährdende Bodenkontaminationen, Altablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatl. Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Im Zuge der Baugrunderkundung ist im Bereich der aufgefüllten Geländemulde festzustellen, ob es sich bei der Geländeüberfüllung um eine Altablagerung oder schädliche Bodenverunreinigung gemäß BBodSchG handelt. Das Ergebnis ist gem. § 10 Hess. Altlastengesetz dem Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie und dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt, Dezernat 43.1 mitzuteilen.

5 Versorgungsstrassen

- In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen für Fernmeldeanlagen, für die Stromversorgung sowie für Gas- und Wasserversorgung freizuhalten. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Im Plangebiet endet eine kV Freileitung (inkl. unterirdische Verlegung ab Abschlußmast). Die Freileitung muß bei Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.
- Im Plangebiet verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Bad Vilbel die in der Planung beachtet werden muß. Vor Realisierung der Baumaßnahmen ist die Leitung entsprechend zu verlegen, so daß Sie außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Bereiche verläuft.
- Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der "iesy-hessen". Mit der Gesellschaft ist die Maßnahme 3 Monate vor Baubeginn abzustimmen. (iesy-Hessen, Postfach 560115, 60406 Ffm.)
- Der eam sind Pläne über vorgesehene Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig zu übermitteln (eam Energie AG, Philip Reis Straße 1-3, 63571 Gelnhausen).

6 Straßenverkehr

- Die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsstraßen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist separat abzuleiten.
- Ausbau- und Markierungsplanungen der Straßen sind mit den Straßenverkehrsbehörden und der Polizei abzustimmen.

7 Wassergefährdende Stoffe

- Der Einbau von Lagertanks bzw. die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 26 HWG rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Versickerung
a) Es wird empfohlen, die max. möglichen Grundwasserstände unter Berücksichtigung aller möglichen Rahmenbedingungen (z.B. extreme Naßjahre, Abschaltung von Grundwasserentnahmeeinrichtungen, zukünftige Infiltrations- oder Versickerungsmaßnahmen) zu ermitteln, um die max. möglichen Tiefenlagen von Gebäuden bzw. baulichen Anforderungen (z.B. Grundwasserdrichtheit, Auftriebsicherheit) im Plangebiet festzustellen.

8 Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Vegetationsflächen

- Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) ausgenommen.
- In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölzbestände vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Es gelten DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RSBB).

9 Oberbodensicherung und -schutz

- Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verlorengehen; sie sollen an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen. Der Oberbodenabtrag ist gesondert von allen Bodenbewegungen und getrennt vom Unterboden abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf nicht befahren werden. Eine Umzäunung des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung werden empfohlen.
- Zur Lagerung des Oberbodens ist DIN 19300 bindend. Des weiteren ist die DIN 18915 zu beachten.

10 Straßenbeleuchtung

- Die Beleuchtungsanlagen im Plangebiet sowie des Straßenraumes (bei Neuanlage) sollen ein Farbspektrum aufweisen, das zu geringstmöglichen Ablenkungseffekten in der Insektenwelt führt, z.B. Na-Niederdruck-Dampfampfen oder vergleichbare Lichtquellen.



Zeichenerklärung

- Gemeinbedarfsfläche
- II maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 0,5 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschößflächenzahl
- abw. Bauw. abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Grünfläche, überbaubar mit zweckgebundenen baulichen Anlagen
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage die hier vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten
- Versorgungseinrichtung (Elektrizität)
- Geltungsbereich der 2. Änderung

Genehmigungsmerkmale

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

2 BÜRGERBETEILIGUNG

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.03 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen unterrichtet worden.

3 TRÄGERBETEILIGUNG

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2004 gemäß § 4 Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

4 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 23.03.2004 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5 AUSLEGUNG

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.04. bis zum 12.05.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während des Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.03.2004 (und durch Aushang) ortsüblich bekanntgemacht worden.

6 PLANUNTERLAGEN

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

7 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 13.07.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 13.07.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.07.2004 gebilligt.

9 INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.10.2004 in der Frankfurter Meisen-Presse und durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.10.2004 in Kraft getreten.



Bad Vilbel 2. Okt. 2004

Peters

(Peters)
Stadtbaurat

STADT BAD VILBEL

Bebauungsplan "In den Großen Gärten"

Gemarkung Gronau

mit integriertem Landschaftsplan

Bereich der 2. Änderung
M.1:1.000

30. Juli 2004



ARCHITEKTURBÜRO ALFRED MÖLLER
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

GOETHESTRASSE 2 61231 BAD NAUHEIM
IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

BISCHOFF & HESS
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
UND PROJEKTPLANUNG
LUDWIG-RINN-STRASSE 14 35452 HEUHELHEIM

