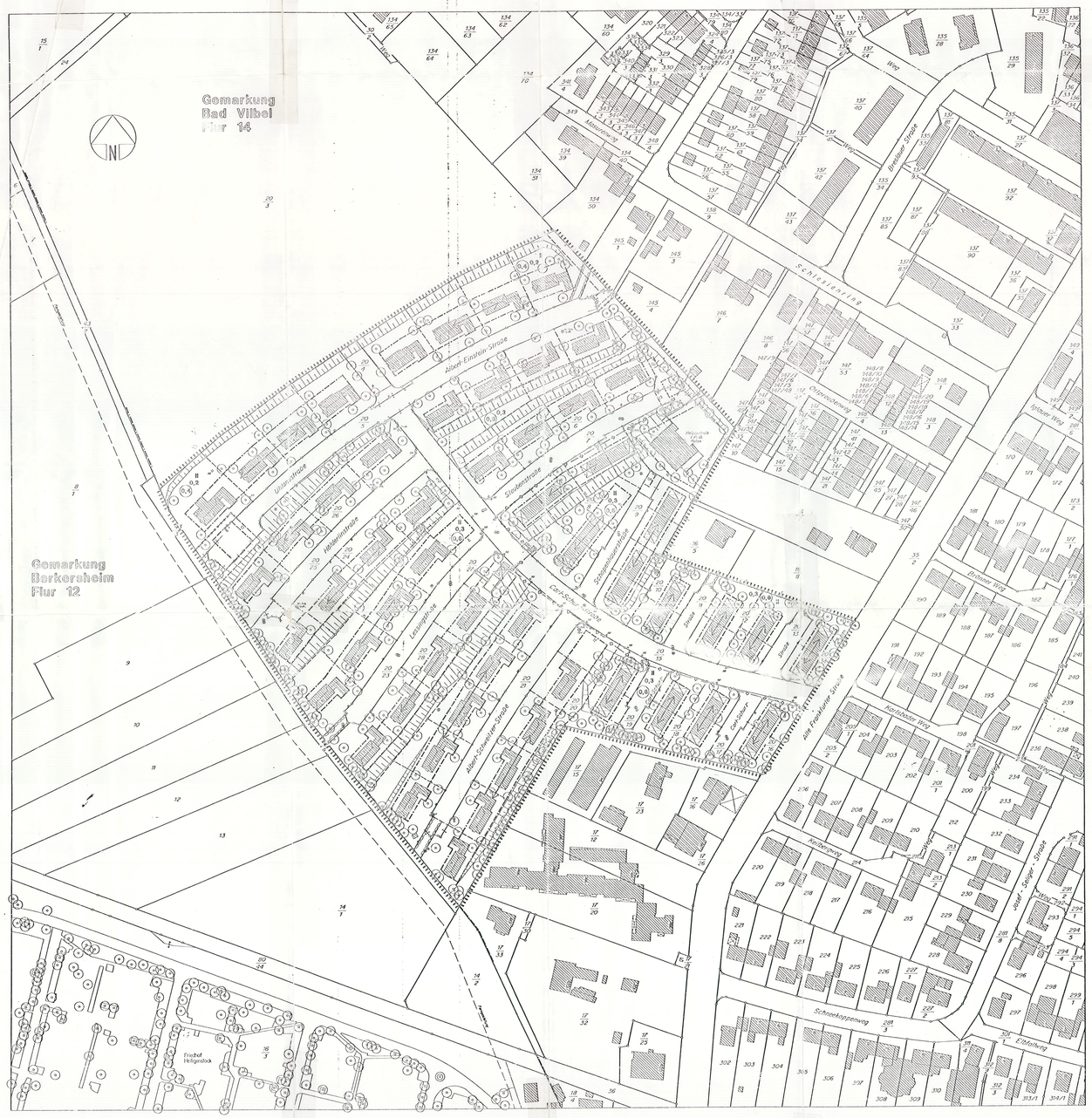

Stadtbauamt

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN Bad Vilbel „Carl-Schurz-Siedlung"

I. FESTSETZUNGEN nach dem BauGB und BauNVO

1 Bauweise

1.1 Dachform
1.2 Es sind Walm- und Satteldächer bei Hauptgebäuden bis zu einer Dachneigung von max. 35° alter Teilung zulässig.
1.3 Dachgauben und Dachelnschnitte sind bis zu einem Drittel der Außenwandlänge zulässig.

2 Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die Traufhöhe wird mit max. 6,5 m festgelegt, sie wird in der Mitte der zur Verkehrsfläche orientierten Traufwand gemessen. Maßgeblich ist als Traufpunkt die Schnittstelle aufgehendes Mauerwerk/Dachhaut und als Fußpunkt Mauerwerk/Anschnitt gewachsener Boden.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports

3.1 Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche sowie max. 2 Stellplätze im Bereich zwischen vorderer Traufwand und angrenzender Verkehrsfläche. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen o. ä. herzustellen.
3.2 Garagen/Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
3.3 Ausnahmen für Stellplätze/Garagen/Carports nach § 31 Abs. 1 BauGB:

- Stellplätze und Carports sind neben Carports/Garagen in der nicht überbaubaren Fläche, wenn gleiche Zufahrt mitbenutzt wird, zulässig.
- Stellplätze/Carports/Garagen sind am Kopfende der vorhandenen Sackgassen (Ausnahme: nordwestliches Ende der "Carl-Schurz-Straße") zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen können, gemäß Planteil und Festsetzungen der Baugrenzen, bebaut werden.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.

6 Gestaltung der Grundstücke

6.1 Der terrassierte Geländeverlauf ist innerhalb der Baugrundstücke zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
6.2 Einfriedungen sind in einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
6.3 Maschendrahtzaun ist nur in Verbindung mit Grünbepflanzung zulässig.
6.4 Es sind nur freistehende Gebäude sowie Doppelhäuser zulässig.
6.5 Doppelhäuser sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild ähnlich zu gestalten. Dachneigung, Dachdeckung und Fassadenmaterial sind einheitlich zu gestalten.
6.6 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einem freistehenden Gebäude: 500 m², bei einer Doppelhaushälfte: 300 m².
6.7 Auf einem Baugrundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
6.8 Die im Planbild dargestellten, eingemessenen Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind nach Einholen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung durch Neupflanzung heimischer Laubbäume im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

II. Auf dem Landesrecht beruhende Regelungen gem. Hessischer Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993

1. Dächer

Die Dacheindeckung hat sich in ihrer Gestaltung (Farbe und Form) an den vorhandenen Eindeckungen zu orientieren.

2. Stützmauern sind auf dem jeweils begrenzenden Baugrundstück zu begrünen.
3. Außenanlagen

Mülltonnen und - behälter sind im Freien durch Schränke oder durch Bepflanzung der Sicht zu entziehen.

4. Eine Gartenhütte pro Grundstück in Holzbauweise ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen, entsprechend den Festsetzungen der HBO von 1993 zulässig.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Es wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Wassersparnis, Einbau von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung zu nutzen.
2. Im Stadtteil Heilsberg bestehen geogen bedingte Belastungen des Bodens. Für die Carl-Schurz-Siedlung hat die Stadt Bad Vilbel ein Gutachten über das Arsen- und Schwermetallbelastung erstellen lassen.
Das Gutachten vom 15.11.1996 sowie ein erläuternder Bericht vom 10.12.1996 sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei Eingriffen in den Untergrund, Bodenaushubmaßnahmen (z.B. Kellerausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub sind nachfolgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Verwaltungsvorschrift für die Entsorgung von unbelastetem Erdaushub und Bauschutt (Erste VwV Erdaushub/Bauschutt vom 11.10.1990, StAnz. 44/1990, S. 2170 ff)
- "Entsorgung von belasteten Böden", Erlaß vom 21.12.1992 (StAnz. 5/1993, S. 331).

Wiedereinbau von Erdaushub an der Anfallstelle:

Für einen nach obigem Erlaß hinsichtlich der o.a. geogen bedingten Parameter als belastet einzustufenden Erdaushub ist eine Wiederverfüllung im Planungsgebiet im Bereich der Anfallstelle (z.B. der Einbau in die Arbeitsräume) unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen möglich:

Voraussetzungen:

- Es darf nur in ähnlich geogen belasteten Bereichen auf eigenen Grundstücken verfüllt werden. Die Verfüllung ist abzudecken, so daß der Boden nach dem Einbau zu keinen zusätzlichen Immissionen führt, die das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen.
- Das eingebaute Material ist mit einem Erosionsschutz zu versehen, empfohlen wird eine Abdeckung mit 0,35 m unbelastetem Boden.

Kinder sind von zwischengelagertem Bodenaushub fernzuhalten.

Im Bereich von vegetationsfreien Spielflächen ist dafür Sorge zu tragen, daß im Bereich der oberen 35 cm der Arsengehalt unter 50 mg/kg Boden liegt.

Für den Anbau von Nutzpflanzen bestehen Orientierungswerte (bis zu einer Tiefe von 35 cm max. 40 mg/kg, für tiefer wurzelnde Pflanzen 80 mg/kg Boden). Der Einfluß, bezogen auf das jeweilige Grundstück sollte durch Bodengutachten, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer veranlaßt werden, überprüft werden.

3. Zur Sicherung der vorhandenen Kabeltrassen ist das "Regelwerk Abwasser-Abfall, Hinweisblatt H 162, Ausgabe 12/89" zu beachten. Sollte das Hinweisblatt ersetzt werden, so ist die Nachfolgeregelung einzuhalten.
4. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III des zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Stadt Bad Vilbel.
Außerdem liegt das Gebiet in den Zonen IV (qualitativ) und C (quantitativ) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes "Hassla-Quelle".
Die in den Verordnungsentwürfen für die o.g. Schutzzonen festgelegten Verbote sind zu beachten.
Darüber hinaus liegt das B-Plangebiet noch in der Zone I des Schutzbezirkes für die Oberhessa. Heilquellen.
In dieser Zone bedürfen Abgrabungen über 5,0 m unter Geländeoberkante der Genehmigung nach § 123 HWG durch die Obere Wasserbehörde.
5. In dem Gebiet ist mit Rutschungen und austrocknungsbedingten Schrumpfsetzungen zu rechnen.
Eine allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. –untersuchung.
6. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Legende

- Hauptfirstrichtung
- Hauptversorgungsleitung
- Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Kreisgrenze
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Böschung/Abgrabung
- Baum
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6
- Anzahl der Vollgeschosse
- Garagen
- Verkehrsfläche
- Versorgungsanlage Elektrizität
- Schachtdeckel
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Gebäude
- Carport
- Abzubrechende Gebäude

Verfahrensvermerke

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Carl-Schurz-Siedlung wurde gem. §2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 21.05.1996 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom 12.03.1996 bis einschließlich 12.04.1996 stattgefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Carl-Schurz-Siedlung gem. §3 Abs. 2 BauGB am 12.11.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben, dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte gem. §3 BauGB ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 28.02.1998 (9.Woche).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Carl-Schurz-Siedlung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. §3 BauGB vom 05.03.1998 bis einschließlich 09.04.1998.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 07.07.1998 gem §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Ort) — 02. Mrz. 98 (Datum)

Stadt Bad Vilbel Siegel 11

(Peters) Stadtbaurat (Unterschrift – Stadt)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten am 12. Nov. 1998 gem. §11 BauGB angezeigt worden.
Der Regierungspräsident hat am 28. Jan. 99 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. §12 BauGB erfolgte am 16. Feb. 1999

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel (Ort) — 17. Feb. 1999 (Datum)

Stadt Bad Vilbel Siegel 11

(Unterschrift – Stadt)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 29. Januar 1999
Az.: 31-32-622/04/01 (Bad Vilbel)
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

52

Gemeinde Bad Vilbel	Carl-Schurz-Straße u.a.
Gemarkung Bad Vilbel	Flur 14

Bebauungsplan "Carl-Schurz-Siedlung"

Maßstab 1:1000		Dipl.-Ing. Gerd Brockmann Dipl.-Ing. Erich Kaiser Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Datum 12.03.1997	Projekt 015/175	Tel. 069-957830-0 Fax. 069-957830-14 Heddernheimer Landstraße 148
Blatt 7221-212	Index 05	60439 Frankfurt am Main