

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1

### **Bebauungsplan " Pestalozzistraße" in Bad Vilbel Gemarkung Bad Vilbel mit integriertem Landschaftsplan**

#### **Allgemeine Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen**

##### **I Textliche Festsetzungen**

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen /  
Gestaltungssatzung
- C. Hinweise
- D. Nachrichtliche Hinweise

##### **II Begründung zum Bebauungsplan "Pestalozzistrasse"**

###### **Teil A - Allgemeines**

- 1. Veranlassung
- 2. Beschreibung des Geltungsbereichs
- 3. Zielvorgaben

###### **Teil B - Städtebauliche Planung**

- 1. Bauliche Nutzung
- 2. Baugestaltung
- 3. Erschließung

###### **Teil C - Landschaftsplanung**

---

#### ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung, der Neuform vom 23. Januar 1990.

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990

Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. 12. 1993, geändert durch Gesetz vom 19.12. 1994

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Bebauungsplan "Pestalozzistrasse" in Bad Vilbel mit integriertem Landschaftsplan

#### I Textliche Festsetzungen

##### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (WA1, WA2, WA3)

§ 9 BauGB, Abs. 1, Nr. 1

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen)

werden nicht zugelassen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 BauGB Abs. 1, Nr. 1

Baugebiet	GRZ	GFZ	Anzahl d. Vollgeschosse
WA 1	0,4	0,8	II
WA 2	0,4	1,2	III
WA 3	0,4	0,8	II

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse werden als Maximalwerte festgesetzt.

§ 16-20 BauNVO

Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschossfläche zulässig, sofern es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist es zulässig, die GRZ und die erweiterte GRZ insgesamt zu berechnen. Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beantragung.

§ 19 BauNVO

Im Wohngebiet WA1 können die seitlichen Versätze der Baugrenzen um 1,50m überschritten werden.

Im Wohngebiet WA 2 dürfen die Baugrenzen im Strassenbereich (interne Erschließungsstrasse) bei max. 50% der Länge der strassenseitigen Fassadenfläche um 2m überschritten werden. Dies gilt auch für die Tiefgarage.

### 1.3 Stellplätze

§ 12 BauNVO

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Ausnutzungsziffern (auch erweiterte GRZ) eingehalten werden. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von 3m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Nachbargaragen müssen eine einheitliche Traufhöhe einhalten. Carports werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im WA 2 dürfen die Baugrenzen durch die Tiefgarage Richtung Pestalozzistrasse und zwischen den Baukörpern (Giebelseiten) überschritten werden. Überschreitungen zur internen Straße sind wie unter 1.2 beschrieben zulässig. Es wird jeweils eine Ein- bzw. Ausfahrt zugelassen. An den im Plan bezeichneten Stellen wird ein Ein- bzw. Ausfahrtverbot festgesetzt.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 1.4 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Auf jeder Seite des Kanals, der Hauptwasserleitung und des 20ig KV-Kabels muß eine Freihaltezone von je 2,50m freigehalten werden. Für die Versorgungsträger wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Wird der Kanal und/ oder die Wasserleitung verlegt, gelten die oben genannten Festsetzungen für die neuen Trassen gleichermaßen.

Die alten Leitungstrassen können erst aufgegeben werden, wenn die neuen Trassen öffentlich-rechtlich gesichert und hergestellt sind. Die Bebauung der überbaubaren Flächen im Bereich der aufzugebenden Trassen ist erst nach Herstellung der neuen Trassen möglich.

### 1.5 Maßnahmenvorschläge für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen)

#### 2. Geltungsbereich

Der 2. Geltungsbereich (Hangstufe zwischen Wasserversorgungsanlage an der Frankfurter Straße und Altem Berkersheimer Weg) ist im Sinne von § 9 (1) 20 BauGB bzw. § 15 c HENatG als Vorrangfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einzustufen und dauerhaft zu sichern.

Innerhalb des 2. Geltungsbereiches ist ein nach § 23 HENatG geschützter, ca. 1800 m<sup>2</sup> großer Halbtrockenrasenbestand in seinem Bestand zu sichern. Vor diesem Hintergrund sind die derzeit vorhandenen, standortfremden Gehölzpflanzungen umgehend zu entfernen. Flankierend ist als Pflegemaßnahme eine einmalige Mahd pro Jahr etwa Mitte August vorzusehen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Desweiteren sind kleinflächige Streuobstbestände zu sichern, fachgerecht zu pflegen und stellenweise zu ergänzen. Die Mahd der Wiese sollte 2x jährlich in den Monatsmitten von Juni und August erfolgen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Ersatzmaßnahme:

Die durch das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Wetteraukreises geplante Ersatzmaßnahme sieht in der Gemarkung Gronau die Anlage eines ca. 2.700 m<sup>2</sup> großen Flachwasserteiches sowie angrenzender Röhricht und Sumpfbzonen ( Ca. 1.500 m<sup>2</sup>) bzw. die Anlage von Bodenmulden (1.500 m<sup>2</sup>) vor.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO**  
**Gestaltungssatzung**

1.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO

1.2 Dächer

WA1, WA2:

Die Form des geneigten Daches ist verbindlich. Die Neigung wird mit 38° alter Teilung festgesetzt. Abweichungen sind bis zu  $\pm 3^\circ$  alter Teilung einheitlich pro Hauszeile möglich.

Flachdächer sind für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Wintergärten, Abstellräume für Gartengeräte, Fahrräder u.a. zulässig.

WA3:

Im WA3 sind flache und geneigte Dächer zulässig. Die maximale Neigung wird mit 38° , +max. 3° alter Teilung festgesetzt.

1.3 Dacheindeckung

WA1,WA2:

Für die Dacheindeckung sind rote Farbtöne, sowie Dachbegrünungen zulässig. Für Gauben und untergeordnete Bauteile dürfen abweichende Dachdeckungen und Farbtöne verwendet werden. Pro Hausreihe ist die Farbe der Dacheindeckungen einheitlich zu wählen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 1.4 Traufhöhen

#### WA1:

Die Traufhöhe wird mit max. 7,00m festgelegt, gemessen zwischen der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut. Sie wird in der Mitte der zur Verkehrs- oder Wegfläche (Eingangsseite) orientierten Traufwand gemessen.

#### WA2:

Die Traufhöhe wird mit max. 6,70 m festgelegt, gemessen zwischen der Höhe der Pestalozzistraße und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut. Sie wird in der Mitte der zur Verkehrs- oder Wegfläche orientierten Traufwand gemessen.

#### WA3:

Die hangseitige Traufhöhe wird mit max. 6,70 m festgelegt, gemessen zwischen der Höhe der hangseitigen Geländeoberfläche und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut.

### 1.5 Firsthöhen

#### WA1:

Die Firsthöhe wird mit max. 11,00m festgelegt, gemessen zwischen der Höhe der internen Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges und der Firstoberkante. Sie wird in der Mitte der zur Verkehrs- oder Wegfläche orientierten Traufwand (Eingangsseite) gemessen.

#### WA2:

Die Firsthöhe wird mit max. 11,00m festgelegt, gemessen zwischen der Höhe der Pestalozzistrasse und der Firstoberkante. Sie wird in der Mitte der zur Verkehrsfläche orientierten Traufwand gemessen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 1.6 Dachaufbauten- und einschnitte

Die Firstlinie der Dachaufbauten muß mindestens 0,50m unter der Hauptfirstlinie liegen. Pro Hausreihe sind einheitliche Gaubenformen zu wählen.

### 1.7 Die Gestaltung von Abstellräumen

Abstellräume für Gartengeräte sowie ortsfeste Anlagen (Mauern, Zäune, o.ä.) für Müll- und Abfallbehälter sind mit geeigneten Pflanzen (s. Pflanzenliste) zu begrünen. Die Größe der Abstellräume wird auf max. 3,00qm begrenzt. Sie dürfen eine Traufhöhe von max. 2,30m nicht überschreiten.

### 1.8 Die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen

§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen keine Einfriedungen zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendrahtzäune bis 1,30 m in Kombination mit Hecken oder sonst. Strauchbepflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Auf den rückwärtigen (Gartenseite) Grundstücksgrenzen werden Sichtschutzwände bis 2 m Höhe und 2 m Breite zugelassen. Es wird empfohlen, die Sichtschutzwände zu begrünen.

### 1.9 Balkone, Wintergärten, Terrassen

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Balkone um 1,50 m und durch Terrassen im Mittel um 2,50 m überschritten werden.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.10 Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Stellplätze können als offene Stellplätze, Carports oder offene Pergolen ausgebildet werden. Sie sind mit Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen (siehe Pflanzenliste). Die Dachfläche der Tiefgarage im WA2 ist zu begrünen, sofern sie nicht zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Für die Befestigung der Stellplatzflächen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. breitfugige Pflaster, Rasenpflaster wassergebundene Decke).

1.11 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Nicht überdachte Flächenbefestigungen (Wege und Plätze etc.) sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Bauliche Nebengebäude wie z.B. Carports, Container etc. sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Der im Zuge von Baumaßnahmen abgetragene Oberboden sollte entsprechend DIN 18915 gesichert werden, eine Überdeckung mit sterilem Boden ist auszuschließen.

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Vorgärten der Wohnbebauung sind mit Rasen und/oder Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Weitere 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und Heckenpflanzen zu bepflanzen.

Je 15m Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche ( abzüglich der Breite der erforderlichen Zugänge) ist im Abstand von 1 m zu dieser Grenzlinie 1 Baum zu pflanzen. Empfohlen werden kleinkronige Laubbäume (z.B. Eberesche, Weißdorn, Feldahorn) oder entsprechende Obstbäume.

Fahrbahnen, Gehwege, versiegelte Plätze und Zufahrten im öffentlichen Raum sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind mit Rasenfugenpflaster wasserdurchlässig auszubauen. Die Parkplatzflächen sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen (bei beengten Parkplatzverhältnissen sind auch kleinkronige Bäume möglich). Pro 4 Stellplätze ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 2 anzupflanzen.

Auch im Bereich der Verkehrswege ist Regenwasser zu sammeln und einer flächenhaften Versickerung zuzuführen.

Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern sollte generell unterbleiben.

Erhaltenswerte Bäume sind, wie plangraphisch dargestellt, im Bestand zu sichern und durch geeignete Maßnahmen auch während der Bauphase dauerhaft zu schützen.

Das Anpflanzen von Koniferen in den privaten Hausgärten sollte unterbleiben.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 1.11 Pflanzenliste

§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Pflanzenliste 1: Schling- und Kletterpflanzen

Qualität: 2x v, Topfballen mit mind. 2 Trieben, 60-100

Mit \* gekennzeichnete arten eignen sich nicht für  
Bereiche in unmittelbarer Nähe von Kinderspielplätzen  
und Kindergärten

Selbstklimmend:

Efeu*	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Kletterhilfe notwendig):

Waldrebe*	Clematis montana
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingend (Kletterhilfe notwendig):

Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen*	Wisteria sinensis

Pflanzenliste 2: heimische Sträucher

Qualität: 2x v., ohne Ballen, 100-150

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaea
Faulbaum	frangula alnus
Liguster*	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder*	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball*	Viburnum lantana

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

12

### Pflanzenliste 3: Bäume

#### a) großkronige Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v. mit Ballen, StU 18-20

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

#### b) kleinkronige Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v. mit Ballen, StU 12-14

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### C. Hinweise

#### Bauordnungsrechtliche Belange

Durch die Überschreitungen der Baugrenzen bleiben die Belange des § 6 HBO unberührt.

#### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2. Abs. 5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Grundsatz 800 l / min.

Diese Löschwassermenge muß mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten-Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- a. Offene Wohngebiete 120 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ –DVGW Regelwerk W 331/I-IV einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

### Zufahrtswege

Unterflurhydranten sind so anzulegen, daß sie vom ruhenden Verkehr und auf andere Weise nicht blockiert werden können. Die Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 10t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

### Sonstige Maßnahmen

Die DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr- ist zu beachten.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der städtischen Tiefbauabteilung mitzuteilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können.

### Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich / Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3, HDSchG).

### Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Solarenergie zu.

### Rückstausicherung

Gemäß § 7, Abs. 8 und § 30 Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Bad Vilbel vom 10.12.1997 hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonstwie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch einen von Hand bedienbaren Absperrschieber gegen Rückstau zu schützen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Niederschlagswasser

Nach §51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung von der nur in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### D. Nachrichtliche Hinweise

1. Im Stadtteil Heilsberg bestehen geogen bedingte Belastungen des Bodens. Für den Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ hat der Kreisausschuß des Wetteraukreises ein Gutachten über die Arsen- und Schwermetallbelastung erstellen lassen. Das Gutachten vom 29.05.1998 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die dem Gutachten beiliegenden Pläne beruhen noch auf einem überholten B-Plan Entwurf, was jedoch in Bezug auf die Arsenbelastung ohne Belang ist.

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.2170ff.

„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 Verfüllungen sind abzudecken, so daß der Boden nach dem Einbau zu keinen zusätzlichen Immissionen führt, die das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Das eingebaute Material ist mit einem Errosionsschutz zu versehen, empfohlen wird eine Abdeckung mit 0,35cm unbelastetem Boden.

Kinder sind von zwischengelagertem Bodenaushub fernzuhalten.

Im Bereich von vegetationsfreien Spielflächen ist dafür Sorge zu tragen, daß im Bereich der oberen 35cm der Arsengehalt unter 20mg/kg Boden liegt.

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

### 2. Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet liegt in der I. Zone des Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend; vom 7.2. 1929). In dieser Zone sind Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zur Tiefe von 5m erlaubt.

Das Gebiet liegt in der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone C des Verordnungsentwurfes zum Schutze der staatlich anerkannten Heilquelle „Hassia-Sprudel“ (Der Regierungspräsident V 14 b 1- 79 e 04/01 (10342)-H). Der Verordnungsentwurf enthält eine Reihe von Verboten. Der Regierungspräsident kann auf Antrag Ausnahmen zulassen. Die einzelnen Auflagen gehen aus den Verordnungen hervor. Weiterhin liegt das Plangebiet im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet –Zone III- der Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bad Vilbel.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 3. Baugrube

Die Baugrubenwände können bei lastfreiem Platz mit 60° geböschet werden. Einschnitthöhen über 5m erfordern grundsätzlich einen Standsicherheitsnachweis. Auch geringere Einschnitthöhen können bei exponierter Hanglage einen Standsicherheitsnachweis erfordern, ebenso wie belastete Wandkronen. Unabhängig sind alle Einschnittwände auf potentielle Rutschfugen zu mustern und gegebenenfalls abzugleichen.

Die allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw.-untersuchung.

Zur Beurteilung des Einzelfalls kann vom Kreisbauamt ein objektbezogenes Bodengutachten gefordert werden.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### II. Begründung zum Bebauungsplan Pestalozzistrasse in Bad Vilbel

#### Teil A Allgemeines

##### 1 Veranlassung

Die Pavillons der Ernst-Reuter-Schule sind z.T. so stark beschädigt, daß sie für Unterrichtszwecke kaum noch benutzbar sind. Aus diesem Grund wurde beim Kreisbauamt ein Abbruchantrag dafür gestellt. Er wurde am 14.11.1996 genehmigt.

Das frei werdende Grundstück soll nun mit dem im Geltungsbereich liegenden städtischen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Es ist sinnvoll die frei gewordene Lücke zu füllen, um damit in gewachsener Ortslage neuen Wohnraum zu schaffen und um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen.

Aufgrund der Nähe zum Kindergarten, zur Schule und zum Grünen eignet sich das Grundstück hervorragend für eine Wohnnutzung.

Neben dem Bedarf in Bad Vilbel und Umgebung steigt auch die Nachfrage von außerhalb. Die Lage des Grundstückes an der Pestalozzistraße ist durch seine Nähe zu Frankfurt (ca. 5-10 min Fahrtzeit) als äußerst günstig zu bewerten. Hier können sich Familien in Stadtnähe (Bad Vilbel und Frankfurt) ihr Eigenheim im Grünen verwirklichen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 2 Beschreibung des Geltungsbereichs

#### Lage, Abgrenzung, Größe, Nutzung

Der 1. Geltungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Bad Vilbel auf dem Heilsberg und umfaßt die Parzelle Nr.7/4 und Teilflächen der Parzelle Nr.137/20, Flur 16, Gemarkung Bad Vilbel.

Als 2. Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Maßnahmen werden Teilflächen der Parzelle Nr.79/205, Flur 15, die Parzelle Nr.79/170 und Nr.79/169, Flur 15 ausgewiesen.

Der 1. Geltungsbereich wird im Südwesten von der Pestalozzistrasse, im Süd- und Nordosten vom Tannenweg und im Nordwesten von der Ernst-Reuter-Schule und der Mormonensiedlung begrenzt. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha. Der 2. Geltungsbereich liegt südlich des Tannenwegs und umfaßt den gesamten Teil des unbebauten Heilsberghanges.

#### Nutzung angrenzender Flächen

Die nordwestlich angrenzende Fläche gehört zum Gelände der Ernst-Reuter-Schule. Die Schule soll saniert und umgebaut werden.

Nordöstlich grenzt das Gelände an den unbebauten Teil des Heilsberghanges an, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist und als 2. Geltungsbereich für landschaftsplanerische Maßnahmen mit in den Bebauungsplan einbezogen wird.

Die südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden als Wohnbauflächen genutzt. Südwestlich der Pestalozzistraße befindet sich neben den Wohngebäuden die Kirche "Verklärung Christi".

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Topographie

Das Gelände (Teilfläche der Parzelle Nr.137/20) liegt im Bereich der Pestalozzistrasse (Südwest) auf einer Höhe von ca. 158 m über NN. Es fällt von Südwesten nach Nordosten bis zur Parzellengrenze 7/4 gleichmäßig auf 153 m über NN ab.

Im Bereich der Parzelle Nr.7/4 fällt das Gelände von 153 m über NN auf 137 m über NN ab.

### Geologische Besonderheiten

Aufgrund von Bodenuntersuchungen ( das Gutachten vom 29.05.1998 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes) wurde festgestellt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Laterite vorhanden sind. Diese sind geogenen Ursprungs und haben zur Folge, daß eine Anreicherung von Schwermetallen und Spurenelementen im Untergrund vorhanden ist.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 3. Zielvorgaben

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Umlandverbandes ist die Parzelle Nr.137/20 als Gemeinbedarfsfläche, die Parzelle Nr.7/4 am Tannenweg als Grünfläche ausgewiesen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

#### Städtebauliche Ziele

- Hinsichtlich der großen Anzahl von Wohnraum- und Eigenheimsuchenden soll hier in der gewachsenen Ortslage am Heilsberg neuer Wohnraum geschaffen werden.
- Die bestehende Wohnbebauung entlang der Pestalozzistrasse wird durch die Aufgabe von Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen erweitert. Hier wird ein gewachsener Ortslage eine Baulücke geschlossen.
- Um das neue Wohngebiet städtebaulich in die vorhandene Ortslage einzubinden, wurden bereits vorhandene Gebäudetypen, wie Reihenhäuser, mit in die Planung aufgenommen. Der Straßenraum der Pestalozzistrasse wird durch die 3-geschoss. Wohnbebauung gefasst. Die Ansicht der geplanten Bebauung von der Pestalozzistrasse wird durch den starken Geländesprung in diesem Bereich lediglich 2-geschossig.  
In der Parzelle 7/4 wurde ein großes Baufenster festgelegt, um in diesem problematischen Hangbereich alternative auf die Besonderheiten des Ortes eingehende Bauweisen zu ermöglichen (z.B. Terrassenhäuser).

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Teil B - Städtebauliche Planung

#### 1. Bauliche Nutzung

##### Art der Nutzung

Aus der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche (Parzelle Nr.137/20) und der Grünfläche (Parzelle Nr.7/4) soll durch die entsprechende Festsetzung (WA) ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden; somit sind gemäß BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlage für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstelle

##### Vorgesehene Bebauung

Soweit es die angestrebte Verdichtung erlaubt, soll ein Einfügen des neuen Baugebietes in die Ortslage erreicht werden.

Es wurden am Heilsberg bereits vorhandene Gebäudetypen, wie z.B. Reihenhäuser mit in die Planung aufgenommen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Dichteberechnung

Für die einzelnen Wohngebiete ergibt sich folgende Anzahl von Wohneinheiten:

WA1: ca.34 Reihenhäuser  
WA2: ca.12 Reihenhäuser oder ca. 14 WE  
WA3: ca. 4-6 Einzelhäuser oder 8-12 Ketten- oder Reihenhäuser

Als Durchschnittswert werden pro WE 2,5 Personen zugrunde gelegt. Damit ergibt sich für das neue Baugebiet eine Einwohnerzahl von ca. 150 Personen. Bei einer Gesamtfläche von ca. 1,2 Hektar ergeben sich ca. 45 Wohneinheiten pro Hektar (Bruttowohnbauland).

## 2. **Baugestaltung**

### Reihenhäuser:

Um eine einheitliche Gestaltung der Häuser zu erreichen werden Traufhöhen und Dachneigung einheitlich je Hausreihe festgelegt.

### Dacheindeckung

Um die Häuser gestalterisch in die vorhandene Ortslage einzubinden, sind nur die für die Wetterau typischen roten Farbtöne, sowie Dachbegrünungen zulässig. Für Dächer mit flacher Neigung werden auch andere Dacheindeckungen zugelassen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 3. Erschließung

#### Fließender Verkehr

Das neu geplante Gebiet wird durch eine öffentliche „Ringstraße“ an den Tannenweg angebunden und ist als „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen, d.h. die Straße wird als Mischfläche gestaltet. Die Detailplanung wird im Rahmen der späteren Straßenplanung konkretisiert und festgelegt.

#### Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Bereich des WA 2 befindet sich bedingt durch die starke Hanglage in diesem Bereich im EG ein Garagen-geschoss, das von der unteren Erschließungsstraße angefahren wird.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Bus Nr.: 30 und 69 an den ÖPNV angebunden.

#### Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine Radwege vorgesehen und notwendig, da die Planung der Verkehrsflächen als Mischfläche auch die Radfahrer berücksichtigt.

#### Fußgänger

Durch die Planung der Straße als Mischfläche bestehen ausreichende Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten für Fußgänger.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist gesichert, ebenso die Wasserversorgung, sie erfolgt durch den Anschluß und die Erweiterung der vorhandenen Wasserversorgungsanlagen.

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen sind an die Zentralkläranlage angeschlossen, so daß eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung (biologische Reinigung) gewährleistet ist.

# STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „PESTALOZZISTRASSE“  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

28

**Teil C Landschaftsplanung**