

Bebauungsplan Schlesienring 32, Bad Vilbel

Textliche Festsetzungen:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet
Von den nach § 4 BauNVO Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Punkt 3 Anlagen für Verwaltungen, Punkt 4 Gastenbetriebe und Punkt 5 Tankstellen nicht zulässig. Als maximal zulässige Grundflächenzahl für das Gebiet wird der Wert von 0,3 festgelegt. Als maximal zulässige Geschosflächenzahl für das Gebiet wird der Wert von 0,6 festgelegt. Da die Zufahrt in anteiligem Besitz der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt, wird für die erweiterte Grundflächenzahl der entsprechend erhöhte Wert von 0,55 festgelegt. Eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (2) BauNVO (GRZ, erweiterte GRZ, GFZ) ist für einzelne Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffern für die gesamte Doppelhausanlage (bezogen auf das Gesamtgrundstück), in der sich das oder die Grundstücke befinden, erbracht werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgelegt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise.

3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Gestaltung, Zahl und Größe dieser Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung der Stadt Bad Vilbel über die Stellplatzpflicht.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Fläche dient nicht nur der Zufahrt zu den einzelnen Baugrundstücken, sondern auch zum gemeinsamen Aufenthalt, wie z.B. Spielfläche für Kinder etc.. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen können zur Berechnung der GRZ und GFZ hinzugezählt werden. Für die Zufahrt wird eine Breite von 4,50m festgelegt.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Das Baugebiet ist an den vorhandenen Kanal im Schlesienring anzuschließen. Der neue Kanalschluss ist im Bereich der Zufahrtsstraße herzustellen.

6. Flächen für die Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Aufstellplätze der Abfallentsorgung sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Zusätzlich ist zum Schlesienring an der bezeichneten Stelle ein Sammelaufstellplatz für die kommunalen Abfallentsorgungsbetriebe in den Abmessungen 2,00 x 4,00 m herzustellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Oberflächenbefestigung beschränkt sich auf das notwendige Maß. Die Zufahrtsflächen zu den Parkplätzen bzw. Häusern werden mit wasserdurchlässigem Pflaster, Schotterrasen oder gleichwertigem hergestellt.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15% der Gesamtgrundstückfläche werden unter Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste A als Grünfläche landschaftsgemäß gestaltet. Diese Anpflanzung erfolgt überwiegend im rückwärtigen Bereich der Gebäude sowie als Laubheckeneinfassung der Einzelgrundstücke.

Entlang der Straße "Schlesienring" ist eine Baumreihe aus 4 kleinkronigen Bäumen zu pflanzen, so daß das Grundstück eine Grüne Einfassung erhält.

Zusätzlich müssen je 100 qm überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum der Pflanzliste A gepflanzt werden. Bei einer Überbauung von ca. 850 qm entspricht dies 9 Laubbäumen. Geplant sind zusätzlich 11 Bäume.

10% der Freiflächen der Einzelgrundstücke müssen als Staudenpflanzung ausgeführt werden. An den jeweiligen Häusern sowie an den Garagenrückseiten soll eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen vorgesehen werden.

Der Ausgleich des Biotopdefizits auf dem Areal Schlesienring 32 wird ausgeglichen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Bad Vilbel Gronau, Flur 17, Flurstück 19/4 (teilweise)

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

9.1 Die durch Planzeichen festgesetzte Bepflanzung (vorh. Randbepflanzung) entlang der straßenabgewandten Grundstückseite wird teilweise erhalten (siehe Pflanzliste B) und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 geschützt.

9.2 Neupflanzung von Bäumen
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 (Pflanzliste A)

Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GFZ z.B. 0,6	Geschosflächenzahl (§ 16 + 20 BauNVO)
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl (§ 16 + 19 BauNVO)
z.B. ①	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH z.B. max. 8,50 m	Höchstmaß der Traufhöhe

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 2 BauGB

△	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
△	nur Doppelhäuser zulässig
z.B. max. L = 12,5 m	maximale Länge der Baukörper parallel zur Straße 12,50 m
Baugrenze	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
PD	Pultdach
z.B. 7 - 10 Grad	Dachneigung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (1) HBO)
← →	Hauptfahrichtung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (1) HBO)

3. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
---	---

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

—	öffentliche Straßenverkehrsflächen
▼	Einfahrt

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

□	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, allgemeine Aufenthaltsfläche, Kinderspielfläche
---	--

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

—○—○—	Abwasserleitung unterirdisch
—●—●—	vorhandenes 20 kV-Kabel

7. Flächen für die Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

○	Flächen für die Abfallentsorgung (§ 5 (2) Nr. 4, § 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB)
---	--

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

○	Pflanzung von Bäumen (Pflanzliste)
○	geringfügige Abweichungen der Lage sind zulässig
○	Erhalt vorhandener Bäume (Pflanzliste)
□	Private Grünfläche, Hausgärten
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ ■	Grenze des Geltungsgebietes
z.B. 146/7	Flurstücksnummer
□	Vorhandene Gebäude

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß BauGB gilt die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.12.1993 in Verbindung mit § 84 (4) Satz 1

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Baukörper
2 Vollgeschosse werden zwingend vorgeschrieben.
Die Traufhöhe, als Abstandsmaß von der Oberkante des natürlichen, an der Gebäudeschulter angrenzenden Geländes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird auf max. 8,50 m festgesetzt, gemessen in der Hausmitte.
Die Traufhöhe muß jeweils die dem Schlesienring zugewandte Seite sein.
Für die Trauf- und Seitenwände der Doppelhäuser ist eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Höhe von max. 4,50 m über Oberkante des angrenzenden Geländes für Vordächer, Balkone und erkerartige Vorbauten zulässig, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 40% der Länge der jeweiligen Fassadenseite einnehmen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt. Unterkellernungen sind zulässig. Die die Baugrenzen überschreitenden bebauten Flächen sind auf die Grund- und Geschosflächenzahl anzurechnen.

1.2. Fassaden, Brandwände

Die Fassadeneinfache ist in natürlichen, erdtypischen Materialien und Farben, wie glatter Putz, Holz, und Metall so herzustellen, daß sie sich in das Straßenbild einfügt. Grellbunte Farben, sowie glänzende Metall-, Keramik- und Kunststoffteile sind unzulässig.

2. Dachgestaltung

2.1. Dachform/Dachneigung
Als Dachform ist nur das Pultdach zulässig. Die Dachneigung wird zwischen 7 und 10 Grad festgelegt, Anordnung traufständig zum Schlesienring.

2.3. Dachendeckung

Die Dachendeckung ist ausschließlich in den Farbtönen hellgrau bis dunkelgrau zulässig. Die Dachendeckung kann mit Betondachsteinen, Ziegeln und deren Nachbildungen sowie Metall- und Foliendeckungen erfolgen.

3. Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen

Garagen und Carports können mit geringerer Dachneigung als der Hauptbaukörper oder als Flachdach ausgeführt werden. Pflasterdeckungen, wie z.B. Doppelstegeplatteln oder verbleibbare, Stoffe sind nicht zulässig.
Private Zuwege, Zufahrten und Hofflächen sind aus folgenden oder vergleichbaren Materialien, wie wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, sickerfähigen Pflastersteinen, sowie Pflasterbelägen mit Breittiefe herzustellen.

4. Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

4.1 Einfriedungen
Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen dürfen 1,50 m, Sichtschwämme zwischen Grundstücken eine Höhe von 2,00 m auf einer Länge von 6,00 m ab Vorderkante des Gebäudes nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig als Hecken aus heimischen Gehölzen, bzw. in lichtdurchlässiger Form und müssen sich in das Ortsbild einfügen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Der unbebaute Bereich bebauter Grundstücksflächen ist als Grünfläche oder gärtnerisch zu gestalten, Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,6 qm nicht überschreiten. Leucht- und Lichtwerbungen sind unzulässig.

6. Antennenanlage

Antennenanlagen auf Dach und Fassade sind generell unzulässig.

7. Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter

Für Müllbehälter sind Aufstellplätze herzustellen. Die Aufstellplätze müssen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Abpflanzungen, Stahl- oder Holzkonstruktionen oder Mauerwerk gestaltet werden und vor Einsicht und Sonneneinstrahlung geschützt werden.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Im Stadtteil Heilsberg bestehen geogen bedingte Belastungen des Bodens. Der Vorhabenträger hat für den Bereich des Bebauungsplanes (Grundstück Schlesienring 32 c-d, Flurstück 146/7) ein Gutachten über die Arsenbelastung erstellen lassen. Dieses Gutachten u. ggf. dazu erlautende Berichte werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei Eingriffen in den Untergrund, Bodenaushubmaßnahmen (z.B. Kellerausschachtung), sowie anschließender Entsorgung von Erdaushub sind nachfolgende Vorschriften zu berücksichtigen:
- Verwertungsvorschrift für die Entsorgung von unbelastetem Erdaushub und Bauschutt (Frste 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. 5331)

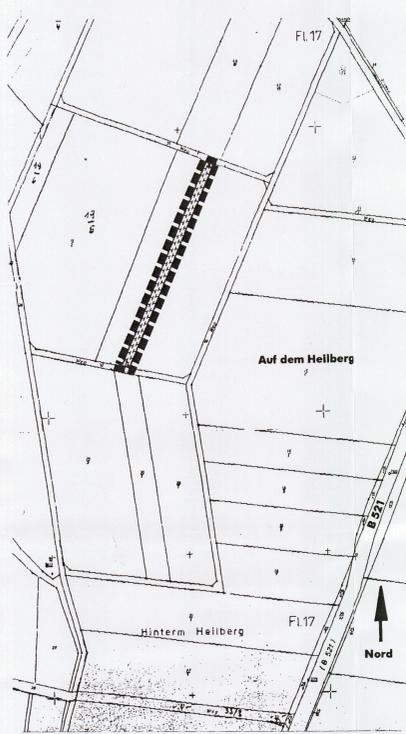
Wiedereinbau von Erdaushub an der Anfallstelle:
Für einen nach obigen Erlaß hinsichtlich der o.a. geogen bedingten Parameter als belastet einzustufenden Erdaushub ist eine Wiedereinfüllung im Planungsbereich im Bereich der Anfallstelle (z.B. Einbau in die Arbeitstämme) unter nachfolgend genannten Voraussetzungen möglich:
- 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 Emissionen führt, die das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen.
- Das eingebrachte Material ist mit einem Erosionsschutz zu versehen, empfohlen wird eine Abdeckung mit 0,35m 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 25 mg/kg liegt (gem. Bundesbodenschutzgesetz).
Für den Anbau von Nutzpflanzen bestehen Orientierungswerte (bis zu einer Tiefe von 35 cm max. 200 mg/kg), sofern nicht zeitweise reduzierende Verhältnisse vorliegen, in diesem Fall gilt ein Prüfwert von 50 mg/kg Boden. Der Einzelfall, bezogen auf das jeweilige Grundstück, sollte durch Bodengutachten überprüft werden.

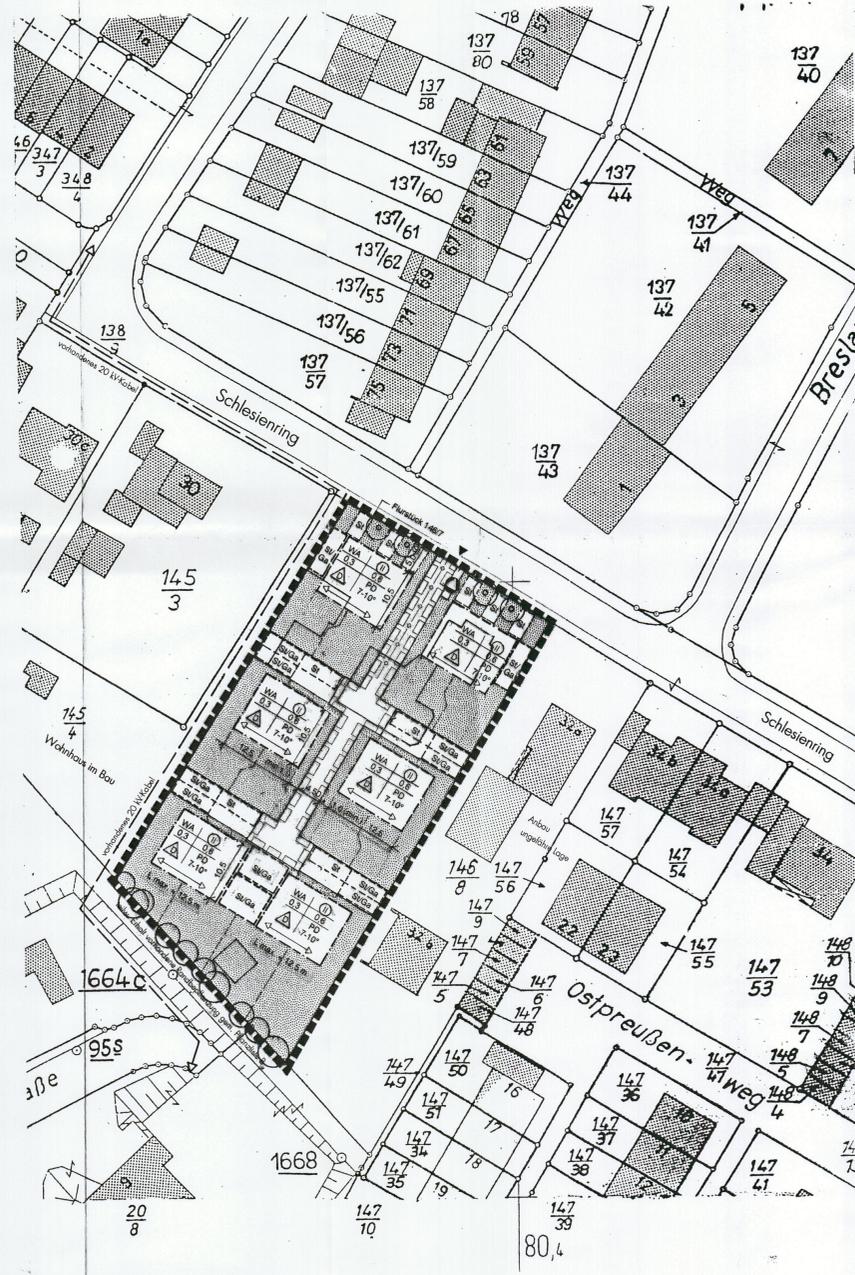
2. Verwertung von Oberflächenwasser
Gem. § 51 abs.3 HWVG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfallt. Aufgrund der geogen bedingten Arsenbelastung des Bodens ist jedoch von einer Verwertung von Niederschlagswasser abzusehen. Niederschlagswasser ist bei einer Verwertung in Zisternen zwischenspeichern. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an den Kanal anzuschließen.

3. Vorhandene Kabeltrassen
Östlich angrenzend an das Planungsbereich verläuft ein vorhandenes 20 kV-Kabel. Für die Kabeltrasse ist, soweit von Bauarbeiten berührt, ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50m Breite für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Stadtwerke Bad Vilbel sicherzustellen.

4. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gem. § 20 HDStGH dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder dem Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Logeplan Ausgleichsfläche „Auf dem Heilberg“
Gemarkung Gronau Flur 17, Flurstück 19/4 i.H.v. M:1:25.000



Verfahrensvermerke

Der Beschluß zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Schlesienring 32, Flurstück 146/7 wurde gem. § 12 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 28.03.2000 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 17.02.2000 bis 03.03.2000 statt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Schlesienring 32, Flurstück 146/7 am 28.03.2000 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben, dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 BauGB örtlich durch die Frankfurter Neue Presse vom 15.04.2000.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Schlesienring 32, Flurstück 146/7 auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. BauGB vom 25.04.2000 bis einschließlich 26.05.2000.

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

..... (Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift - Stadt)

Die örtliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte am

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

..... (Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift - Stadt)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08.12.1990
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Neufassung vom 28.12.1993

Verteiler:	am:	gedruckt:	Index
Stadtbauamt Bad Vilbel	29.06.00	28.06.00	A
STEUCON AG	29.06.00		
Überarbeitung gem. TÖB-Anhörung/Bürgereingewendungen		25.07.00	B
Stadtbauamt Bad Vilbel	25.07.00		
STEUCON AG	25.07.00		
Vorhabenträger			
STEUCON Grundbesitz- und Beteiligungs AG Lahusenstraße 1 27749 Delmenhorst			Freigabe am:
Architekt			
Peter Burkhard BITSCH BIENSTEIN Architekten		Gezeichnet 15.11.99	
Bahnhofstraße 40 Tel: 06 11 / 33 69 730		Flur, Flurstück Nr. Flur 14, 146/7	
65185 Wiesbaden Fax: 06 11 / 99 62 610		Masstab 1:500	
Planbezeichnung			
BEBAUUNGSPLAN			Projekt Nr. 9907
Vorhabenbezeichnung			
Bebauung Schlesienring 32, Bad Vilbel			Plan Nummer BP 01