

STADT BAD VILBEL, STADTTEIL HEILSBURG BEBAUUNGSPLAN "TANNENWEG"

en Wäldchen

Sportplatz

Flur 16

Jugendwohnheim

Schule



PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - WR reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - GR zulässige Grundfläche § 19 (1) BauNVO
 - Th Traufhöhe als Höchstmaß § 16 u. 20 (1) BauNVO
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - O offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
 - G Garage, Carport
 - St Stellplatz
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 1WE Höchstzulässige Wohneinheit je Gebäude
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - FW Fußweg
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung:
 - W Wald
 - WR Waldrand
 - V Verkehrsgrün
 - S Sukzession am Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - nachrichtl. 20 KV Leitung OVAG

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO
Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO
Die Grundfläche ergibt sich aus dem überbaubaren Bereich im Planeintrag und aus der maximalen Grundfläche der Gebäude. Für ein Doppelhaushälfte gilt zudem eine Obergrenze von 64 m² Grundfläche. Die maximale Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen beträgt 40% der zulässigen Grundfläche.
 - Anzahl der Wohneinheiten
Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude (Doppelhaushälfte) wird auf eine begrenzt.
 - Zulässige Gebäudehöhe
2.3.1 Der untere Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Fertigdecke der Fahrbahn in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt, d. h. die Traufhöhe, ist die Oberkante der Brüstung bzw. der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 3,30 m über der jeweiligen maximalen Traufhöhe.
2.3.3 Dachaufbauten über der maximalen Gebäudehöhe sind bis einem Volumen von 25 m³ und einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Gehölze
Auf den in zeichnerisch festgesetzten Standorten sind entlang der Straße mittelkronige einheimische Laubgehölze der Pflanzliste "Baumart Straße" zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum der Bäume muss mindestens 6,0 m², die Tiefe der Baumgruben mind. 1,5 m, die Größe der Baumscheiben mind. 4,0 m² betragen.
Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen u.ä.) als Ausnahme zugelassen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
Im Bereich der Waldflächen und der Schlagfluren sind Bäume der Pflanzliste "Baumarten Wald" standzupflanzen, wenn Lücken im Baumbestand vorhanden sind. Soweit es aus forstlichen Gründen geboten ist, kann von der vorgegebenen Pflanzqualität der Pflanzliste "Baumarten Wald" abgewichen werden unter der Maßgabe, dass eine entsprechend dichtere Pflanzung vorgenommen wird. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf max. 1,8 m betragen. Als Material ist innerhalb von 2 Jahren nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.
Die als Waldrand dargestellten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans in einen gestuften Waldrand umzuwandeln. Es sind die Arten der Pflanzliste "Waldrand" zu verwenden. Pro 1,5 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Durchwachsende Bäume 1. Ordnung sind in einem Turmus von 5 bis 10 Jahren zu entnehmen. Als Bäume 2. Ordnung ist die in der Liste "Waldrand" aufgenommene Hainbuche zu pflanzen. Die Wald-ränder und die Sukzessionsfläche am Wald sind durch einen Zaun von den privaten Gärten abzutrennen.

Im Bereich der privaten Grundstückflächen sowie der straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Gestaltung Sträucher der Pflanzliste "Sträucher" und Pflanzen der Pflanzliste "Bodendecker" zu verwenden.

- Dachbegrünung
Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 3° sind extensiv zu begrünen oder als begrünte Dächer auszubilden.
Die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist im Baugenehmigungs-/ Bauantragverfahren nachzuweisen. Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen sollte, soweit dies nach Wassergesetz schädlich möglich ist, über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht oder wiederverwendet werden. Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. Arbeitsblatt ATV - DVGW - A 138 zu bemessen.
- Fassadenbegrünung
Geschlossene Fassaden- und Giebelbereiche mit mehr als 50 m² sind mit geeigneten Kletterpflanzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" zu begrünen.
- Stützmauern und Flechtzäune
Stützmauern und Flechtzäune sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" zu begrünen.
- Carports
Carports sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 81 (1) HBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Dächer
Zulässig sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7°.
 - Fassade, Dächer
Für die Außenwände und Dächer der Gebäude sind keine glänzenden oder hochreflektierenden Materialien zu verwenden.
- Unbebaute Flächen, Einfriedungen
 - Freiflächen
Die nicht überbaubaren Flächen, welche nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden. Unbefestigte Flächen oder Stickerflächen sind als Grünfläche anzulegen.
 - Stellplätze
Stellplätze sind entweder versickerungsfähig mit einem Fugenpflaster von 2 cm Fugenbreite oder mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Schotterterrassen herzustellen, soweit gewährleistet ist, dass von der Nutzung dieser Flächen kein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund ausgeht.
 - Einfriedungen
2.3.1 Als Grundstücksanfrierung zulässig sind Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m, abweichend hiervon sind in den zwischen den Gebäuden und der Straße liegenden Grundstücksstellen (Vorgärten) Grundstücksanfrierungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. In den als Grünfläche "Wald" festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nicht zulässig.
2.3.2 Zäune sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Heckenpflanzungen zu begrünen.
 - Abgrabungen / Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m, bezogen auf das vorhandene Gelände zulässig. Im Bereich der zu erhaltenden oder neu zu begründenden Waldflächen sind keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. In den Wurzelbereich des geschützten Baumbestandes darf nicht eingegriffen werden.
 - Stützwände
2.5.1 Stützwände sind als zusammenhängende Wände bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
2.5.2 Die Verwendung von sichtbaren Betonpflanzsteinen ist nicht zulässig.
 - Treppenanlagen
Treppenanlagen sind außerhalb der Baufester Flächen. Nicht zulässig sind die innerhalb der als Wald festgesetzten Flächen.
 - Abfallbehälterstandplätze
Standplätze für Abfallbehälter, Verpackungsmaterialien u.ä. sind im Gebäude oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des Gebäudes sind sie mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf max. 1,8 m betragen. Als Material ist eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankengerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.
 - Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen, Solaranlagen
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik sind auf den Dächern und auf Garagen zulässig.
 - Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweise

- Gemäß § 42 (3) Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig und bedarf einer vorhergehenden wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist im Baugenehmigungs-/ Bauantragverfahren nachzuweisen. Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen sollte, soweit dies nach Wassergesetz schädlich möglich ist, über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht oder wiederverwendet werden. Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. Arbeitsblatt ATV - DVGW - A 138 zu bemessen.
- Die dauerhafte Ableitung des bei der Bebauung aufgeschlossenen Grundwassers über Drainageleitungen in die Kanalisation ist unzulässig.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.

Bepflanzung

- Baumart Straße**
Pflanzqualität mind. Hochstamm 3 xv, StU 18-20
Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche)
- Baumarten Wald**
Pflanzqualität mind. Stammbruch 3 xv, StU 12-14
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
- Sträucher**
Pflanzqualität mind. Sträucher v. 60-100
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Horttriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera caprifolium (Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Johannisbeere)
Ribes aurum (Goldbeere)
Ribes san. "Aronubens" (Blutjohannisbeere)
Rosa canina (Rose)
Rosa multiflora (Rose)
Rosa nitida (Rose)
Rosa rubiginosa (Rose)
Salix caprea (Weide)
Salix purpurea (Weide)
Salix rosmarinifolia (Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Waldrand**
Pflanzqualität mind. Sträucher v. 60-100
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Horttriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera caprifolium (Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Johannisbeere)
Ribes aurum (Goldbeere)
Ribes san. "Aronubens" (Blutjohannisbeere)
Rosa canina (Rose)
Rosa multiflora (Rose)
Rosa nitida (Rose)
Rosa rubiginosa (Rose)
Salix caprea (Weide)
Salix purpurea (Weide)
Salix rosmarinifolia (Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Bodendecker**
Euonymus fortunei var. radicans (Kriechspindel)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera pileata (Böschungsmyrthe)
Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)
Rosa (Bodendeckerrose)
Vinca minor (Immergrün)
Storchschnabel l. v. S. (Stauda)
Malglöckchen und Waldmeister
- Kletterpflanzen**
Clematis in Sorten (Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera henryi (Immergrünes Gelblblatt)
Lonicera henryi (Immergrünes Gelblblatt)
Lonicera henryi (Immergrünes Gelblblatt)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Engelmanns-Wein)
Parthenocissus tricuspidata "Vitalchii" (Dreispitz-Jungferrebe)
Polygonum suberectum (Kletterfarn)
Wisteria sinensis (Chinesischer Blauregen)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.06.2006.
Bad Vilbel, den 06.02.2009



Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 10.05.2007 im Bad Vilbeler Anzeiger.
Bad Vilbel, den 06.02.2009



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.05.2007 bis 05.06.2007. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 24.04.2007.
Bad Vilbel, den 06.02.2009



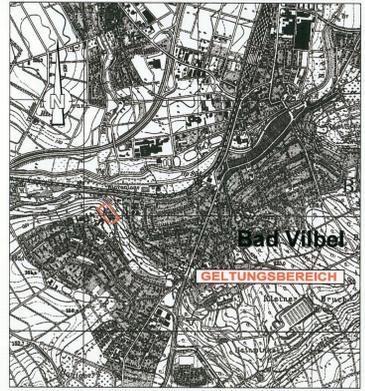
Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2007. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 22.11.2007 im Bad Vilbeler Anzeiger. Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12.2007 bis 08.01.2008 in der Stadtverwaltung. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 21.11.2007.
Bad Vilbel, den 06.02.2009



Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2008.
Bad Vilbel, den 06.02.2009



Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bad Vilbel, den 06.02.2009



ÜBERSICHT

Bebauungsplan "Tannenweg" Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Heilsburg			
Satzungsexemplar			
bearbeitet:	Dipl.-Ing. R. Becker	Plan Nr.:	
Graphic:	A. Jäschke	Maßstab:	1 : 500
geprüft:	Dipl.-Ing. R. Wiesmann	Datum:	31.07.2008
Inhalt:	Art der Änderung	Datum	Name

Natur Profil
Planung und Beratung
Dipl.-Ing. R. Wiesmann
Wilhelmsstr. 177
11635 Berlin
Tel. 030 331 200
Fax 030 31 7642
email: info@naturprofil.de