

LEGENDE	BESTANDSANGABEN UND HINWEISE
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	BESTANDSANGABEN UND HINWEISE
Geltungsbereich Bebauungsplan	Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
Fläche für den Gemeindebedarf	Flurstücksgrenze
Baugrenze	Flurstücksnummer
Überbaubare Grundstücksfläche (ohne Signatur)	Garage im Geltungsbereich (zum Abbruch vorgesehen)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Bezugspunkt Geländehöhe in m ü.N.N.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Stellplätze (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)	Maßangaben in Meter
Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzfassade (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)	RECHTSGRUNDLAGEN
Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006
Anzupflanzender Einzelbaum (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
	Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002
	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06. Mai 2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
Fläche für den Gemeindebedarf:
Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeindebedarf ist Jugend- und Bürgertreff. Zulässig sind nur die entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, sowie diese Anlagen ergänzende Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung
Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen:
Die höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 121,0 m ü. N.N..

3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind - mit Ausnahme der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von höchstens 150 qm zulässig.

4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Flächen für Stellplätze
Es sind höchstens drei Stellplätze zulässig.

5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmschutzfassade und die Dachflächen dürfen ein Schalldämmmaß von 45 dB (A) nicht unterschreiten.
Die Gesamtfassade darf ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB (A) nicht unterschreiten.

6 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubgehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Hierzu ist je 1,5 qm Fläche mindestens eine Baum- oder Strauchpflanzung vorzunehmen.
Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen.

7 Anzupflanzende Einzelbäume
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind mindestens drei einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, im Bestand zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Teil B: LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i. V.m. § 81 HBO und § 42 (3) HWG

8 Grundstücksflächenbedeutung
Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig zu begrünen.

9 Verwendung von Niederschlagswasser
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln oder zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird. Die Systeme muss mindestens ein Volumen von 25 l/qm der projizierten zu entwässernden, versiegelten Fläche besitzen. Begrünte Dachflächen sind hierbei nicht anzurechnen.

Teil C: HINWEISE

- Bodendenkmal: Die Archäologische Denkmallage des Weitertraktes ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschuban der Straßentrasse sowie Ver- und Enttorung) zu benachrichtigen, da im Bestimmungsbereich mit dem Aufreten von Bodendenkmalen zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmallage des Weitertraktes wird dann eine kostenfreie Baubeachtung vorgenommen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmallage, oder der Archäologischen Denkmallage bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Weitertraktes zu melden (§20 HDStSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalgeschützliche Genehmigung nach §16 HDStSchG erforderlich werden. Sollten umfangreiche archäologische Reste auftreten, gilt, dass durch die weitere Bepflanzung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 HDStSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDStSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. - Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen: Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der Energieversorgungsunternehmen bzw. der Deutschen Telekom aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

- Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

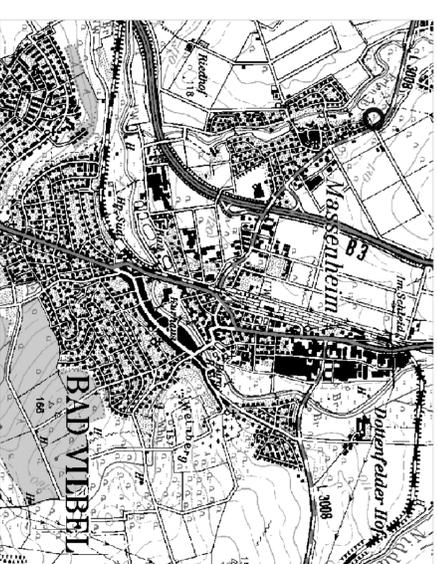
Das Weizen befindet sich das Plangebiet in der qualitativen Zone M2 (C) und in der qualitativen Zone III/2 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hessia Sprudel".

-Vorschlagsliste (für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher):

- | | | | |
|-------|--------------------|---|-------------------------|
| (B) | Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| (B) | Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| (B) | Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| (B) | Cornus sanguinea | - | Gemeiner Hartlegel |
| (B) | Corylus avellana | - | Waldhasel |
| (B) | Crataegus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| (B) | Ligustrum vulgare | - | Gemeiner Liguster |
| (B) | Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) | Malus sylvestris | - | Hobzapfel |
| (B) | Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| (B) | Prunus spinosa | - | Schlehe |
| (B) | Ribes alpinum | - | Wild-Birne |
| (B) | Rosa canina | - | Apfen-Johannisbeere |
| (B) | Rubus fruticosus | - | Hunds-Rose |
| (B) | Sambucus nigra | - | Wilde Brombeere |
| (B) | Sorbus aucuparia | - | Schwarzer Holunder |
| (B) | Viburnum lantana | - | Eibersche |
| (B) | Viburnum opulus | - | Wolliger Schneeball |
| (B) = | Baum | - | Gemeiner Schneeball |

VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss	16.12.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bürgerversammlung am	14.01.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.12.2008 bis 30.01.2009
Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27.07.2009 bis 01.09.2009
Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung und Satzungsbeschluss	29.06.2010
Bad Vilbel, den	
Erlangung der Rechtskraft	

STADT BAD VILBEL



Übersicht

**Bebauungsplan im OT Massenheim:
"Jugend- und Bürgertreff Massenheim"**

Maßstab 1:1.000

August 2010

DIESING+LEHN

STADTPLANUNG 581

Ahlweges Str.68 64289 Darmstadt Tel.06151/7355-98 mail:diesing@lehn.de