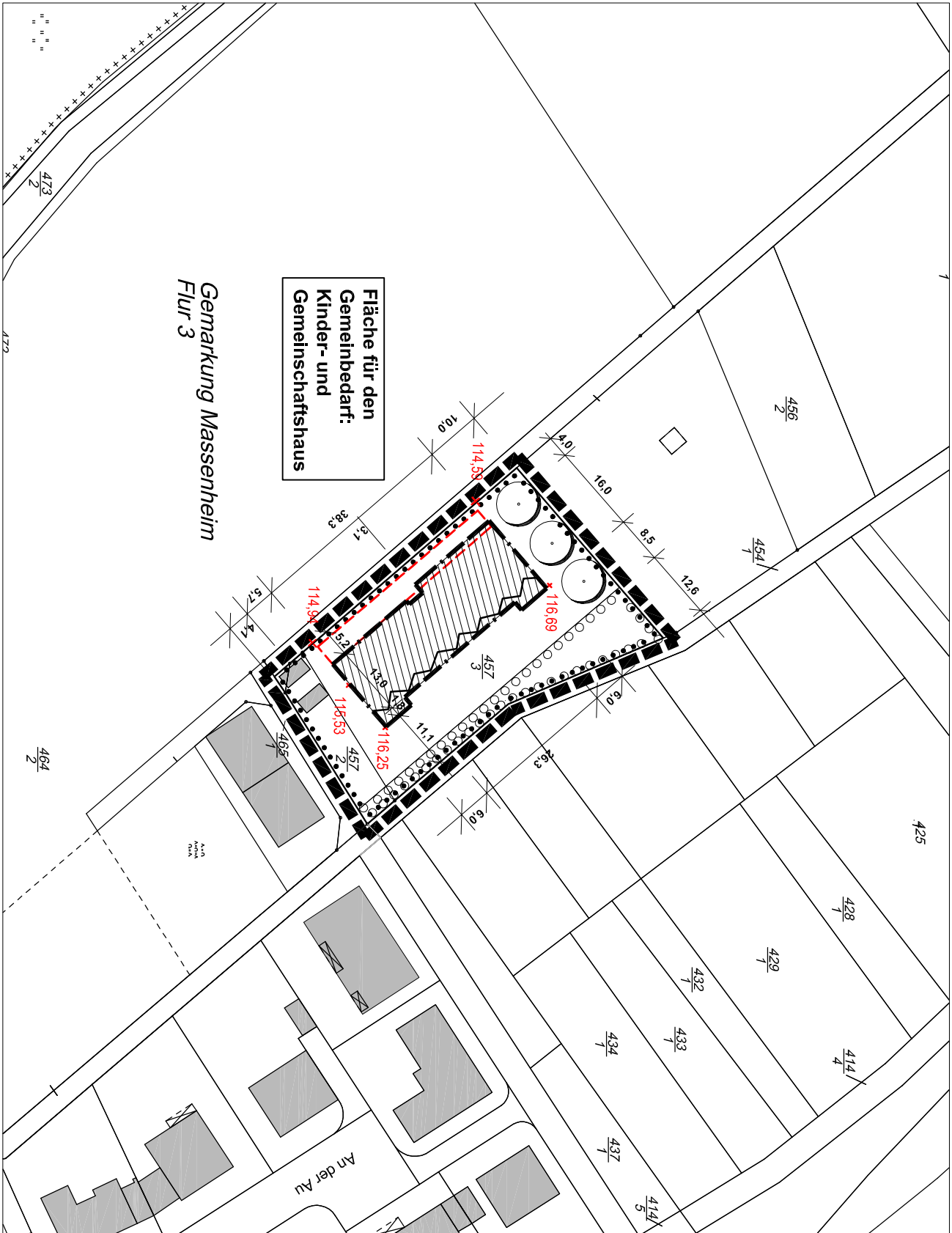


Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Kinder- und Gemeinschaftshaus Massenheim"

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Jugend- und Bürgertreff Massenheim" (BP JBM)

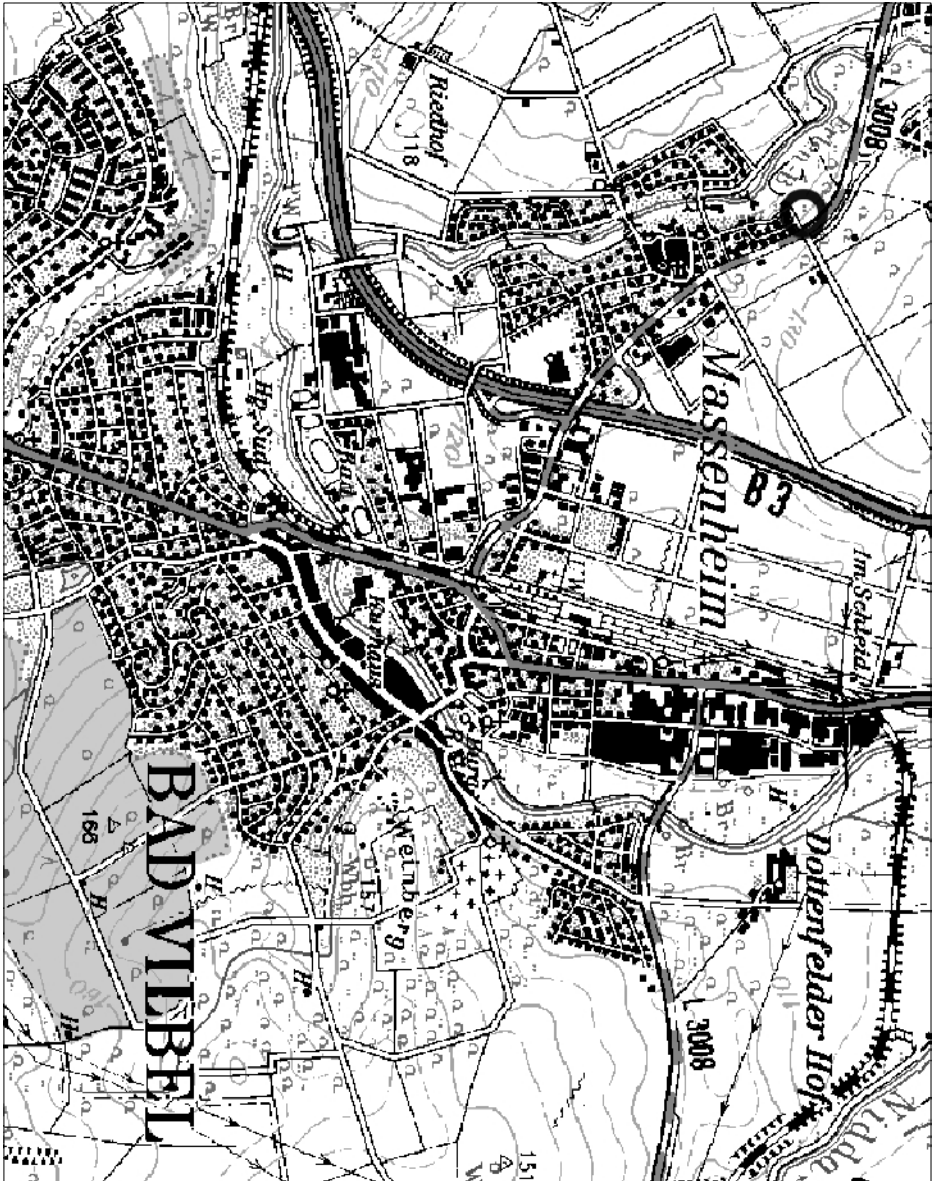


LEGENDE	
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	BESTANDSANGABEN UND HINWEISE
Gelungsbereich Bebauungsplan	Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
Fläche für den Gemeinbedarf	Flurstücksgrænze
Baugrenze	Flurstücksnummer
Überbaubare Grundstücksfläche	Garage im Gelungsbereich (zum Abbruch vorgesehen)
(ohne Signatur) Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Bezugspunkt Geländehöhe in m ü.N.N.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Stalplätze (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)	Maßangaben in Meter
Vorkerhung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzflassade (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 23.09.2004
Anzupflanzender Einzelbaum (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
	Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010
	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Teil A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BaugB
1. Art der baulichen Nutzung Als Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf sind Kinderbetreuungseinrichtungen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind im Obergeschoss nur Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig.
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. Für untergeordnete Baulinien darf die überbaubare Grundstücksfläche auf einer Länge von höchstens 27,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden.
Gebäudenhöhe: Die maximal zulässige Gebäudenhöhe beträgt bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 12,0 m ü. N.N. und bei zweigeschossiger Bauweise 12,4 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 Stalplätze Es sind höchstens drei Stalplätze zulässig.
5. Bauliche Vorkerhungen 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. Grundstücksflächenbegrenzung 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 Zisternen müssen mindestens ein Volumen von 25 l/qm der projizierten zu entwässernden, versiegelten Fläche besitzen. Begrünte Dachflächen sind hierbei nicht anzurechnen.

Teil C: HINWEISE
- Bodendenkmäler: Die Archäologische Denkmallage des Weiterungskreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Abschieben der Straßenrassse sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmallage des Weiterungskreises wird dann eine kostenfreie Baubebachtung vorgenommen. Wenn bei Erdbearbeitungen Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmallage, oder der Archäologischen Denkmallage bzw. Unteren Denkmalpflegebehörde des Weiterungskreises zu melden (§20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtlich geregelte Genehmigung nach §16 HDSchG erforderlich werden. Sollen umfangreiche archäologische Reste auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weitere Bodenergründungen eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Versorger 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 Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
- Heligkeitschutzgebiet Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heligkeitschutzgebietes. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Das Weiteren befindet sich das Plangebiet in der qualitativen Zone A/2 (C) und in der qualitativen Zone III/2 des in der Ausweisung befindlichen Heligkeitschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia 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 Hartnagel
(B) Corylus avellana - Walnussel
(B) Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
(B) Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
(B) Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
(B) Malus sylvestris - Holzapfel
(B) Prunus avium - Vogel-Kirsche
(B) Prunus spinosa - Schlehe
(B) Pyrus communis - Wild-Birne
(B) Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
(B) Rosa canina - Wilde Brombeere
(B) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia - Eibesche
(B) Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
(B) Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
(B) = Baum

STADT BAD VILBEL



Übersicht

Bebauungsplan im OT Massenheim:
"Kinder- und Gemeinschaftshaus Massenheim"

Maßstab 1:1.000

Juni 2012

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

Anhänger Str.8 64289 Darmstadt Tel.06151/7356-99 mail@ding+lehn.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

20.03.2012

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

10.04.2012 bis 16.05.2012

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung und Satzungsbeschluss

19.06.2012

Bad Vilbel, den

Erlangung der Rechtskraft