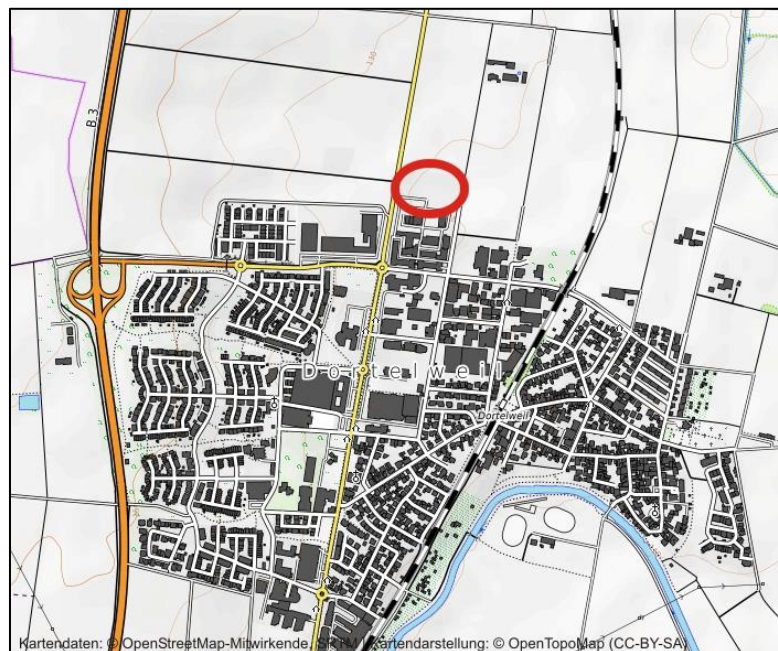


**Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"**  
**(Entwurf)**



**Textliche Festsetzungen und Hinweise**  
**Stand: 08.08.2019**

Der Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

#### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Zulässig sind nur die Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die folgender Zweckbestimmung dienen:

- Theaterwerkstätten: Anlagen für kulturelle Einrichtungen ohne Publikumsfrequenz wie Werkstätten, Probe-, Büro- und Lagerräume.
- Garten- und Baubetriebshof.

#### **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **Fläche für den Gemeinbedarf**

**2.1** Die höchstens zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

**2.2** Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,0 m über natürlichem Gelände.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung dieser Höhe um 2,0 m auf einer Fläche von 300 qm zulässig.

#### **3 BAUWEISE**

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hiervon ausgenommen ist die Transformatorstation auf der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen: Zur südlichen Baugrundstücksgrenze muss kein Grenzabstand eingehalten werden.

Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

#### **4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE - ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Hierbei ist parallel der Friedberger Straße eine mindestens dreireihige und parallel der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens fünfzeilige Anpflanzung anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf 1,5 m nicht überschreiten. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden.

#### **5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – ARTENSCHUTZ**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung an den Nord- und Ostseiten der Gebäude, die an die freie Landschaft angrenzen, unzulässig.

Die Beleuchtung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Straßenbeleuchtung innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche ist ausschließlich mit gelb-orangenem Licht mit weniger als 1.800 Kelvin und mehr als 590 Nanometer auszuführen. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten.

## **B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 HWG**

### **6 DACHGESTALTUNG**

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast, begehbar oder durch technische Anlagen genutzt werden oder eine Neigung von mehr als 10° aufweisen. Diese Begrünung muss mindestens 30 % der Dachflächen umfassen.

### **7 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Außerhalb der "Nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Anpflanzung von Sträuchern" sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu verwenden. Die Laubbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cbm zu pflanzen.

Die aufgrund der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

### **8 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### Hinweise zur Kreisstraße 10

- Entwässerung: Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße über Mulden und Gräben. Durch bauliche Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Bepflanzung: Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße müssen einen Mindestabstand gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straße durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) einhalten und unterliegen ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / des Bauherren.
- Emissionen: Von der Kreisstraße 10 gehen Emissionen aus. Es sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen zu treffen. Das Hessen Mobil Straßenverkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenÄrchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu eine Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

### Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

### Artenschutz

Bei Gehölzrodungen und Gehölzentfernungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

### Umweltbaubegleitung

Zur Kontrolle der korrekten Ausführung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Anpflanzungen und Beleuchtung) ist eine Umweltbaubegleitung (Landschaftsarchitekten, Biologen oder vergleichbare fachkundige Personen) einzusetzen.

### Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Fall intensiverer Nutzung zur Nachtzeit nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am benachbarten Aussiedlerhof eingehalten werden.

### Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei Tiefbauarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Weiterhin sind auch Gas-, Wasser- und Stromleitungen im Plangebiet vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher mit den Versorgungsträgern (ovag Netz GmbH, Stadtwerke Bad Vilbel GmbH) die erforderlichen

technischen Maßnahmen zum Schutz der Anlagen abzustimmen. Grundsätzlich ist im Bereich der Leitungen besondere Vorsicht geboten.

#### Kampfmittel

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

#### DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

#### Vorschlagslisten

##### **Vorschlagsliste I:**

##### **Einheimische und standortgerechte Sträucher**

Cornus alba	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa spec.	(Wildrose)
Rubus spec.	(Brombeere, Himbeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

##### **Vorschlagsliste II:**

##### **Standortgerechte Laubbäume im Bereich überbauter Flächen**

Acer x freemanii "Autumn Blaze"	(Roter Ahorn)
Acer campestre 'Elsrijk'	(Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Alnus x spaethii	(Purpur Erle)
Celtis australis	(Europäischer Zürgelbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Quercus cerris	(Zerreiche)
Sophora japonica "Regent"	(Schnurbaum "Regent")
Tilia cordata "Rancho"	(Winterlinde "Rancho")
Ulmus Hybride „Lobel“	(Ulme „Lobel“)