

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil

A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

2.2 Festsetzung der Höhenlagen

Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 9,80 m betragen, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße (Parz. 111/1).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2)

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 25,00 m betragen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen sowie Carports ist nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Öffentliche Parkplätze

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets

Festgesetzt wird:

- 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 90 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 standortgerechter heimischer Baum II WO zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust des Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.4 Nisthilfen

Innerhalb des Plangebiets sind pro Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

6.1.5 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.

6.1.6 *Beleuchtung*

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.

6.1.7 *Weitere Festsetzungen*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für Stellplätze werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutsche Telekom Technik GmbH und die Stadt Bad Vilbel zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden (ausgenommen Stellplätze). Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, die OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Stellplätze (St), da sich dort Versorgungsleitungen befinden.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.05.2017 wird festgesetzt, dass für das Plangebiet je Wohneinheit 1,2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 110, ist die Anlage von Stellplätzen ohne Grenzabstand zulässig.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel.

2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden damit ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

3 Grundstücksfreiflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lager-flächen, als Zu- und Ausfahrten oder als sonstige Flächen für die betriebliche Infrastruktur baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.

D. Kennzeichnungen und Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

2 Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

2.2 Regenwassernutzung

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen

und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088.

3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

5 Kampfmittel

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

6 Bodenschutz

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

7 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.