

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel

Bebauungsplan „Lehnfurther Weg“ in der Gemarkung Dortelweil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs.1 BauNVO dienen die allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Seniorenwohn- und Altersheime sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Überschreitung der GRZ (§ 19 (4) BauNVO)

Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig. Gebäude, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen, sind mit einer Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung) zu versehen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 9,80 m betragen, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße (Parz. 109).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)

Die nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB genannten Stellplätze, Carports und Garagen sind i. V. m. § 23 (5) BauNVO sowohl auf den gekennzeichneten als auch auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die Länge der nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf höchstens 25,00 m betragen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen werden festgesetzt:

- 2.1 Bei allen Baumaßnahmen sind Nisthilfen, zum Beispiel für Mauersegler, Haussperlinge, Mehlschwalben und Fledermäuse, zum Erhalt und zur Entwicklung der dörflichen und dorfrandnahen Tierwelt vorzusehen. Je Gebäude sind mindestens zwei Nisthilfen anzubringen.
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.
- 2.5 Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster (Fugenbreite ≥ 1 cm) oder Natursteinpflaster.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- Zelt-; Pult-, Flach- bzw. flachgeneigte und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

1.3 Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten.

1.4 Anlage von Stellplätzen

Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.05.2017 wird festgesetzt, dass sich für das Plangebiet die Zahl der nach Stellplatz- und Ablösesatzung herzustellenden Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellplätze s nach Anlage 1 Ziff. 1 dieser Satzung bemisst.

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Parkplätze ist nach der städtischen Stellplatzsatzung vorzunehmen. Die Lage der Stellplatzflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem zuständigen Netzbetreiber zu halten.

2. Entwässerungsleitungen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

3.1 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 HWG zu beachten.

3.2 Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

4. Bundesbodenschutzgesetz

4.1 Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach Abs. 1 HAItBodSchG (vom 28.09.2007) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

4.2 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, Abt. Staatl. Umweltamt Ffm., der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4.3 Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG 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.

4.4 Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG 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.

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

5. Archäologische Denkmalpflege

5.1 Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen.