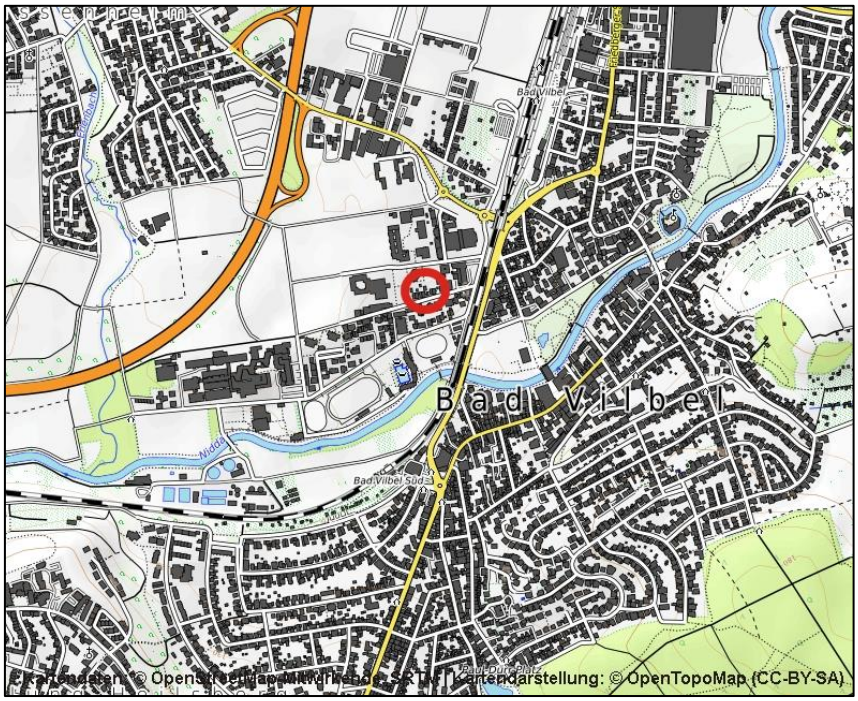
Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"

(Entwurf)



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 08.08.2019

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Bad Vilbel:

Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung" (Entwurf)

Der Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1), (1a) und (2) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 BAUWEISE

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Nebenanlagen genutzte Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 42 qm zulässig.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6 BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büros oder Praxisräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 zu erfüllen.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abb.: Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - EINFRIEDUNGEN

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen müssen einen Abstand von der Bodenoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen.

8 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig und dauerhaft zu begrünen, mindestens jedoch 55 % der Grundstücksfläche. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagslisten, zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Die Bäume sind in Baumscheiben mit mindestens 12 qm Fläche oder in Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm Rauminhalt zu pflanzen.

Die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung anzupflanzenden / zu erhaltenden Einzelbäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

9 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen.

Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt.

Artenschutzrechtliche Belange:
1. Notwendige Gehölzfällmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29 Februar durchzuführen.
2. Es wird empfohlen, beim Neubau oder Umbau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.

Vorschlagslisten
Vorschlagsliste I: Einheimische und standortgerechte Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus silvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Walnuss)
Quercus spec.	(Eiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

sowie hochstämmige Obstbäume

Vorschlagsliste II: Einheimische und standortgerechte Sträucher

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus alba	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa spec.	(Wildrose)

Rubus spec.	(Brombeere, Himbeere)
Salix spec.	(Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben – Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)