

Ausländerbeirat vom Mittwoch, 15.06.1016

B E S C H L U S S P R O T O K O L L

zur 3. öffentlichen Sitzung des Ausländerbeirats

Sitzungstag : Mittwoch, 15.06.2016

Sitzungsort : Rathaus, Am Sonnenplatz 1, 1. OG, Bad Vilbel-Dortelweil

Sitzungsdauer : 18:30- 19:30 Uhr

Unterbrechungen : keine

Die Mitglieder Ausländerbeirats waren durch Einladung vom 09.06.2016 (Posteingang 13.06.16) - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben. Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel fristgemäß veröffentlicht. Der Ausländerbeirat war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ausländerbeirats enthalten die Folgeseiten 1 - 4 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Isil Yönter
Beiratsvorsitzende

Quoc Phong Pham
Protokoll

Ausländerbeirat vom Mittwoch, 15.06.1016

2

A n w e s e n h e i t s l i s t e : Mitgliederzahl: 9

a) stimmberechtigt:

Abdallah, Barakat

Albahri, George

Albahri, Soulafa (e)

Kisiel, Malgorzata (e)

Pham, Quoc Phong

Sarkeis, Manal (e)

Semaan, Semaan

Yönter, Isil

Zbigniew Chrabaszcz (e)

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: -

von der Stadtverordnetenversammlung: -

von der Verwaltung: VBW Lenz, Christian

c) Anwesende

Presse: - Zuhörer: -

TAGESORDNUNG

1. Mitteilungen
 - a) der Beiratsvorsitzenden
 - b) des Magistrats

Tagesordnung

Änderung der Tagesordnung:

Der Tagesordnungspunkte werden durch die Tischvorlage zur Sitzung -15.06.2016- erweitert um Top 4 und Top 5

1. 10. Nachtrag der Verordnung über die Beförderungsentgelte für den Gelegenheitsverkehr mit Kraftdroschken in der Stadt Bad Vilbel (TAXI-Tarif)
2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer“ in Bad Vilbel - Dortelweil, Gemarkung Dortelweil nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hier: Beschluss über die Einleitung einer Bebauungsplanaufstellung/- änderung im beschleunigten Verfahren: §13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und öffentliche Auslegung nach § 3(2) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB
3. Grundstücksangelegenheiten
 - a) Verkauf eines Gewerbegrundstücks mit ca. 1.701 qm aus dem Baugebiet "Quellenpark Südost" 2016/129
 - b) Verkauf eines Gewerbegrundstücks mit ca. 1.438 qm aus dem Baugebiet "Quellenpark Südost" 2016/130
 - c) Verkauf eines Bauplatzes von ca. 1.000 Quadratmetern 2016/132
 - d) Verkauf eines Mischgebietsgrundstücks mit ca. 464 qm am Bahnhofplatz Bad Vilbel 2016/136
4. Jahresabschluss 2015 des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel 2016/151
5. Bestellung eines Prüfers für den Jahresabschluss 2016 des Eigenbetriebs Stadtwerke Bad Vilbel 2016/150

Ende der Tagesordnung

Ausländerbeirat vom Mittwoch, 15.06.1016

4

Top 1. Mitteilungen

- a) Tischvorlage erweitert die Tagesordnung um Top 4 und Top 5
- b) - keine –

Top 2.

Abstimmungsergebnis:

1 Ja

4 Nein

Die Änderung des Bebauungsplans wird abgelehnt

Top 3.

- a) Abstimmungsergebnis:** - einstimmig- dafür
- b) Abstimmungsergebnis:** - einstimmig- dafür
- c) Abstimmungsergebnis:** - einstimmig- dafür
- d) Abstimmungsergebnis:** - einstimmig- dafür

Top 4.

Der Ausländerbeirat verweist Top 4

Der Ausländerbeirat kann keine Abstimmung vornehmen, da sie die Tischvorlage zur Sitzung bekam und keine Möglichkeit hatte eine vorherige Durchsicht der sehr umfangreichen Unterlage vorzunehmen.

- d) Abstimmungsergebnis:** - einstimmig- dafür

Top 5.

- a) Abstimmungsergebnis:** - einstimmig- dafür

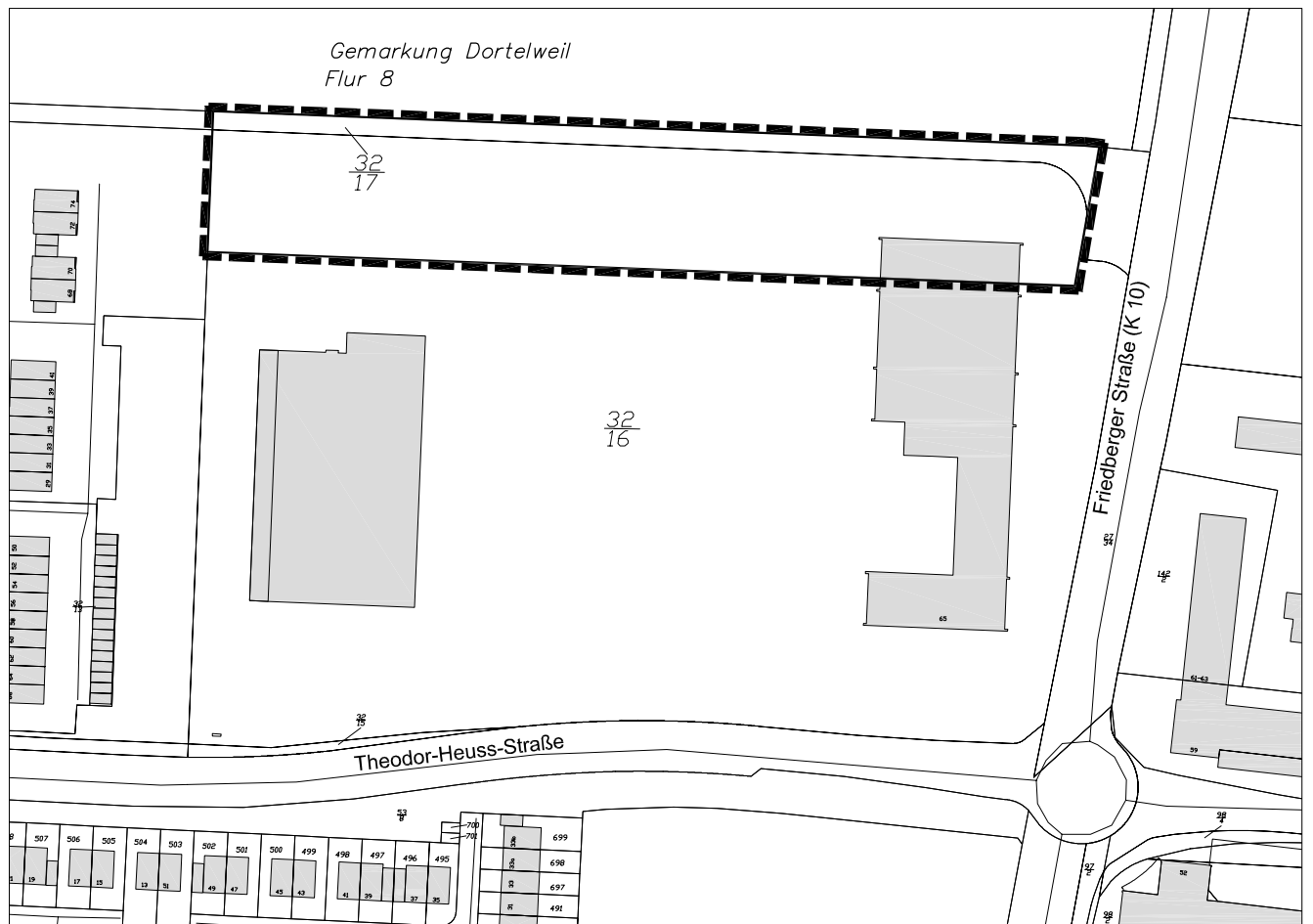
Sonstiges

Frage an die Verwaltung, was mit der vorgelegten Satzung des Ausländerbeirats ist und der Anfrage dazu.

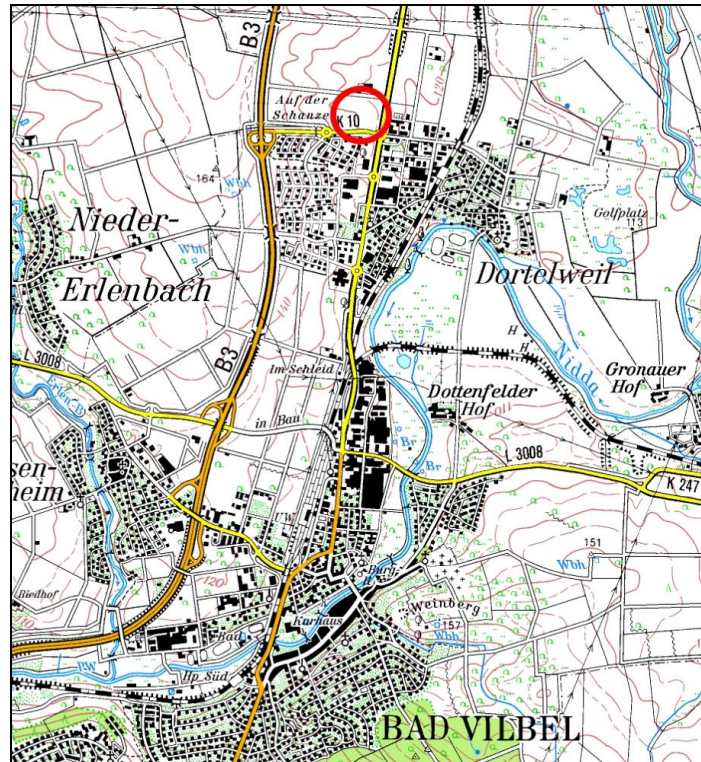
Antwort: Sie liegt dem Bürgermeister Dr.Stöhr vor.

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Auf der Scheer - 3. Änderung"

- Geltungsbereich



Bebauungsplan "Auf der Scheer - 3. Änderung"
(Entwurf)



Begründung

Stand: 18.02.2016

**Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Auf der Scheer – 3. Änderung" (Entwurf)
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt	Seite
1 Lage und Geltungsbereich	2
2 Anlass und Ziele der Planung	2
3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	3
Verfahren	
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4 Städtebauliche Situation	4
5 Änderungen der Festsetzungen (Grundzüge der Planung)	4
Maß der baulichen Nutzung	
Überbaubare Grundstücksfläche	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Grünordnerische Festsetzungen	
Erschließung / Ruhender Verkehr	
6 Belange des Umweltschutzes	6
Umweltprüfung	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
Artenschutz	
Bodenschutz	
Immissionsschutz	
Klimaschutz	
7 Wasserwirtschaftliche Belange	7
Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	
Schonung der Grundwasservorkommen	
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
Schutzausweisungen	
8 Technische Infrastruktur	8
9 Auswirkungen der Planung, Kosten	8
10 Statistik	8

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Scheer – 3. Änderung" liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dortelweil, westlich der Friedberger Straße und nördlich der Theodor-Heuss-Straße. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt vom Wohngebiet Lupinenweg, im Norden schließt sich der offene Landschaftsraum mit einem Aussiedlerhof an. Das Plangebiet umfasst einen Teil der Flurstücke 32/16 und 32/17 in der Flur 8 der Gemarkung Dortelweil, die Fläche beträgt ca. 0,9 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf der Scheer - 2. Änderung".

2 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Auf der Scheer - 2. Änderung" dient der planungsrechtlichen Absicherung der Europäischen Schule RheinMain und eines entsprechenden Kindergartens. Bei der stufenweisen Umsetzung der verschiedenen Bauabschnitte hat sich allerdings gezeigt, dass vor dem Hintergrund eines gegenüber der ursprünglichen Planung tatsächlich höheren Stellplatzbedarfs einige Änderungen der Festsetzungen erforderlich sind, die nun mit der 3. Änderung auf den Weg gebracht werden sollen.



Abb.: Planzeichnung Bebauungsplan "Auf der Scheer - 2. Änderung"

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 30.11.2015, erstellt.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche - geplant" und damit zugleich als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" dargestellt. Diese Darstellung existierte bereits bei der Aufstellung der 2. Änderung. Seitens des Regionalverbands FrankfurtRheinMain bestanden damals gegen die Planung keine Bedenken, die Darstellung im RPS/RegFNP sollte nach der Genehmigung der 2. Änderung angepasst werden.

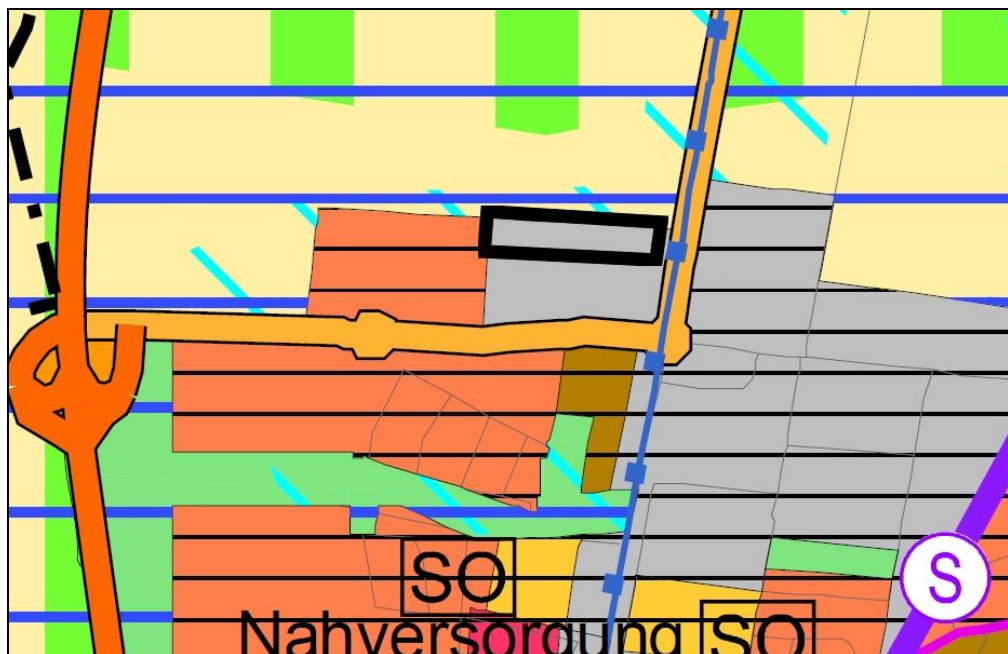


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf der Scheer - 2. Änderung". Dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich der 3. Änderung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Im Plangebiet selbst und in seiner näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützte Anlagen vorhanden. Ein Hinweis zu möglicherweise vorhandenen Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der bereits errichteten Europäischen Schule RheinMain. Die nördlich angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, hier befindet sich in einigem Abstand zum Plangebiet ein Ausiedlerhof. Westlich angrenzend liegt das Wohngebiet Lupinenweg mit Reihen- und Doppelhäusern, das vom Plangebiet durch festgesetzte private Grünflächen getrennt ist. Südlich der Theodor-Heuss-Straße liegt das große Wohngebiet Dortelweil-West, ebenfalls geprägt durch Doppel- und Reihenhausbauung. Die beiden Wohngebiete werden durch Schallschutzwände und -wälle vor den Lärmemissionen des Verkehrs der Theodor-Heuss-Straße geschützt.

Südlich der Theodor-Heuss-Straße an der Ecke zur Friedberger Straße befindet sich ein bisher unbebautes Misch- und Gewerbegebiet. Der Bereich östlich der Friedberger Straße wird gewerblich genutzt. Hier befinden sich einige großmaßstäbliche Bürogebäude mit bis zu sechs Geschossen sowie größere Einzelhandelsbetriebe.

5 Änderungen der Festsetzungen (Grundzüge der Planung)

Grundsätzlich soll die 3. Änderung die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen für die Schule ermöglichen, die durch die öffentliche Verkehrsfläche am Nordrand des Plangebiets erschlossen werden sollen. Hierdurch fallen die an dieser Stelle bisher vorgesehenen öffentlichen Grünflächen weg und werden durch eine etwas breitere Verkehrsfläche sowie die Erweiterung des Schulgeländes ersetzt. Weiterhin wird eine Erweiterung der befestigten Freiflächen für Schul-/Sportanlagen um 3.000 qm planungsrechtlich abgesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung (Schulgebäude etc.) bleibt mit der Festsetzung von 17.500 qm erhalten. Allerdings muss wegen des höheren Bedarfs an befestigten Freiflächen für Schul- und Sportanlagen eine größere Fläche für die Möglichkeit der Überschreitung für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen festgesetzt werden: Die zulässige Gesamt-Grundfläche erhöht sich von 28.000 qm auf 31.000 qm. Damit kann sichergestellt werden, dass die Schule ihren Bedarf an Freiflächen auch zukünftig an diesem Standort decken kann.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an ihrer nordwestlichen Ecke leicht vergrößert. Im rechtskräftigen Plan war durch eine "Ausklüftung" der ansonsten rechteckigen Fläche Platz für die u.a. hier vorgesehene Feldgehölzfläche geschaffen worden. Da das Feldgehölz wegfällt, kann die überbaubare Grundstücksfläche nun gerade durchlaufen. Es werden dadurch etwas mehr Möglichkeiten für die Errichtung baulicher Anlagen der Schule geschaffen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Am Nordrand des Plangebiets werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen u.a. die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist, vergrößert. Hier sollen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Mitarbeiter-Stellplätze geschaffen werden, um den nach den bisherigen Erfahrungen höheren Bedarf als ursprünglich angenommen zu decken. Damit soll die bestehende Überlastung des "Elternbahnhofs" im Süden des Schulgeländes gemindert werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur angrenzenden freien Feldflur sowie der festgesetzte Kräutersaum im Norden des Plangebietes sollen zugunsten von Verkehrs- und Freiflächen entfallen. Diese neuen Grundstücksfreiflächen werden dem Schulgelände zugeordnet und können durch eine Stellplatzanlage belegt werden. Daher erübrigen sich die Festsetzungen für die bislang hier vorgesehenen öffentlichen Grünflächen.

Am Westrand des Plangebiets wird die Heckenpflanzung, die der Abschirmung des Schulgeländes vom angrenzenden Wohngebiet dient, weiter nach Norden fortgesetzt und trägt zur Durchgrünung des gesamten Bereichs bei.

Die weiteren Festsetzungen zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets insgesamt, zur Dachbegrünung und zur Verwendung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers bleiben erhalten.

Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Grundprinzip der verkehrlichen Erschließung des Schulgeländes bleibt unverändert erhalten: Die Zufahrt erfolgt im Norden des Schulgeländes von der Friedberger Straße aus, während die Abfahrt sowohl im Norden als auch im Süden an der Theodor-Heuss-Straße erfolgen kann. Die Verkehrssituation auf der Friedberger Straße und der Theodor-Heuss-Straße wird somit nicht beeinflusst..

Erweitert wird lediglich die Anzahl der Stellplätze: Am Nordrand des Plangebiets sollen Stellplätze für Mitarbeiter der Schule errichtet werden, die durch eine Straße im Bereich des derzeitigen landwirtschaftlichen Wegs erschlossen werden. Hierfür entfällt die bisherige Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg".

Um weiterhin einen möglichen Schleichverkehr zwischen Friedberger Straße und Theodor-Heuss-Straße über diese Straße zu vermeiden, können bei Bedarf entsprechende verkehrsordnende Maßnahmen am Westrand des Plangebiets am Ende der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ergriffen werden.

Hinsichtlich des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs ergeben sich durch die Planung ebenfalls keine Veränderungen.

6 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Auf eine entsprechende Bilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet.

Artenschutz

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Gemäß der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises vom 20.10.2015 sind im Plangebiet keine geeigneten Habitate für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG (z.B. Feldhamster, Zauneidechse, Vogelarten) vorhanden. Durch den Schulbetrieb würden überdies für viele Tiere zu starke Störungen verursacht. Das Vorkommen streng geschützter bzw. europarechtlich bedeutender Arten ist daher nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung sei nicht erforderlich.

Es wurde daher auf eine faunistische Bestandserfassung verzichtet.

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich.

Dieser Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung insofern gefolgt, als dass es sich hier um eine Ertüchtigung und Stabilisierung des bereits vorhandenen Schulstandortes handelt.

Immissionsschutz

Durch die Anordnung von Mitarbeiter-Stellplätzen am Nordrand des Gebiets mitsamt der dazugehörenden Erschließung könnte sich eine schalltechnische Mehrbelastung für den nördlich gelegenen Aussiedlerhof ergeben.

Da die Mitarbeiter-Stellplätze aber keinem häufigen Nutzerwechsel unterliegen, die KFZ-Bewegungen im Wesentlichen auf die Morgen- und Abendstunden beschränkt sind, an den Wochenenden und nachts keine Nutzung stattfindet und zudem der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Aussiedlerhof mehr als 95 m beträgt, sind durch die Planungen keine erheblichen Mehrbelastungen in unverträglichem Maß zu erwarten. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die vorbeiführende Kreisstraße 10.

Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung keine erhebliche Rolle spielen und wird daher nicht weiter erörtert. Mikroklimatisch betrachtet werden die negativen Auswirkungen der möglichen Vergrößerung der befestigten Fläche durch die Wasserdurchlässigkeit der Befestigung der Stellplätze gemindert.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Für die Wasserver- und Abwasserentsorgung ergeben sich keine bzw. keine erheblichen Veränderungen. Sie können daher als gesichert angesehen werden.

Schonung der Grundwasservorkommen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Versickerung bzw. Verwendung von Niederschlagswasser bleiben weiterhin erhalten. Auf Bebauungsplanebene werden damit Maßnahmen zur Schonung der Grundwasservorkommen ergriffen. Diese werden ergänzt durch die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel, die die versickerungsfähige Befestigung von Stellplatzanlagen vorsieht.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Verunreinigungen oder sonstige Informationen vor.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem beantragten Heilquellenschutzgebiet qualitative Schutzzone IV und quantitative Schutzzone D der Brunnen Hassia sowie Friedrich-Karl-Sprudel. Bis zum in Kraft treten des o.g. HQSG sind die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (LAWA) 3.Auflage: Berlin, Januar 1998 zu berücksichtigen.

8 Technische Infrastruktur

Für die Einrichtungen der technischen Infrastruktur ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen.

9 Auswirkungen der Planung, Kosten

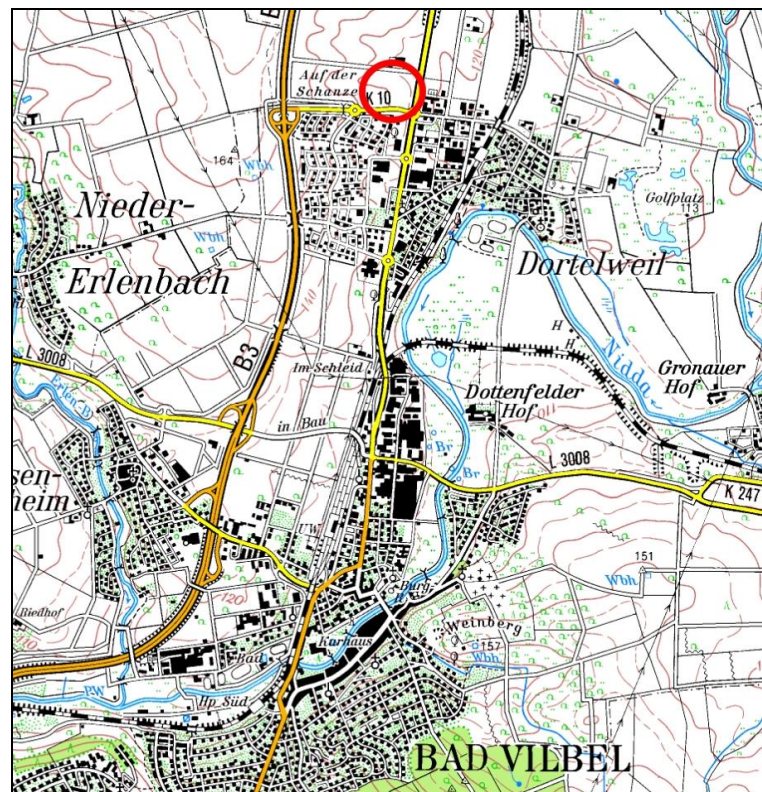
Durch die vorliegende Planung werden auf dem Schulgelände Änderungen im Bereich der Freiflächengestaltung sowie bei der Stellplatzzahl und -anordnung vorbereitet. Neben der Planaufstellung entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

10 Statistik

Geltungsbereich	ca. 9.031 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.256 qm

Darmstadt, 18.02.2016
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Bebauungsplan "Auf der Scheer - 3. Änderung"
(Entwurf)



Textliche Festsetzungen und Hinweise
Stand: 16.02.2016

Der Bebauungsplanentwurf "Auf der Scheer - 3. Änderung" besteht aus einem Planteil und den nachfolgend aufgeführten folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die gegenüber der 2. Änderung entfallenden oder für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zutreffenden Festsetzungen werden ~~durchgestrichen~~ dargestellt, die anderen Festsetzungen bleiben erhalten.

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 der Zweckbestimmung: "Schule mit Schulsportanlagen, Schank- und Speisewirtschaft (Schulcafé), Kindergarten, Hausmeisterwohnung" entsprechen.

Die Schank- und Speisewirtschaft ist bis zu einer Grundfläche von höchstens 250 qm zulässig. Sie kann auch der Versorgung der benachbarten Gebiete dienen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Fläche für den Gemeinbedarf

Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 17 500 qm. Sie darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 31.000 qm überschritten werden, wenn diese Flächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers gewährleistet ist.

Höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen: s. zeichnerische Festsetzungen. Die angegebene Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projizierten Dachfläche überdecken.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Schulhöfe und Schulsportanlagen zum westlich angrenzenden Wohngebiet hin durch Gebäude abgeschirmt werden.

5 STELLPLÄTZE, CARPORTS, PARKPALETTEN UND GARAGEN

Oberirdische Stellplätze, Carports, Parkpaletten und Garagen sind nur in der zeichnerisch entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sowie generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, soweit dies nicht ausgeschlossen ist.

6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1 und 2) in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m anzupflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden.

Innerhalb dieser Fläche können insgesamt bis zu 200 qm für Rangierflächen befestigt werden. Ein mindestens 3 m breiter Streifen der Fläche für Anpflanzungen ist allerdings an der westlichen Grundstücksgrenze durchgehend zu erhalten.

Entfallend:

~~- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Hecke, Feldgehölz)~~

~~Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m anzupflanzen. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche mindestens 20 Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 15 verschiedene Baum- und Straucharten zu verwenden.~~

Entfallend:

~~- Sonstige Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Kräutersaum)~~

~~Diese Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und mit einer einmaligen Mahd im Jahr als Kräutersaum zu entwickeln. Bodenversiegelungen und Verdichtungen sind in dieser Fläche unzulässig.~~

Nicht zutreffend für den Geltungsbereich der 3. Änderung:

~~- Anzupflanzende Einzelbäume~~

~~Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume einer Art (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden.~~

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 (4) HWG

7 DACHGESTALTUNG

Mindestens 50 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

8 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 7 450 qm der Baugrundstücksfläche sind zu begrünen. Mindestens 5 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind mindestens 15 standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Pflanzverpflichtungen aufgrund anderer Festsetzungen und Satzungen dürfen hierauf nicht angerechnet werden.

9 EINFRIEDUNGEN

Nicht zutreffend für den Geltungsbereich der 3. Änderung:

~~Entlang der Theodor-Heuss-Straße ist das Schulgrundstück erkennbar durch einen Zaun oder eine Laubgehölzhecke einzufrieden. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten und Zugänge zum Schulgrundstück in diesem Bereich.~~

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist das Schulgrundstück durch einen Zaun einzufrieden.

10 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

C HINWEISE

- Nisthilfen: Es wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere vorzusehen.

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetterau- kreis zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem beantragten Heilquellenschutzgebiet qualitative Schutzzone IV und quantitative Schutzzone D der Brunnen Hassia sowie Friedrich-Karl-Sprudel. Bis zum in Kraft treten des o.g. HQSG sind die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (LAWA) 3.Auflage: Berlin, Januar 1998 zu berücksichtigen.

- Vorschlagsliste 1: Einheimische und standortgerechte Sträucher

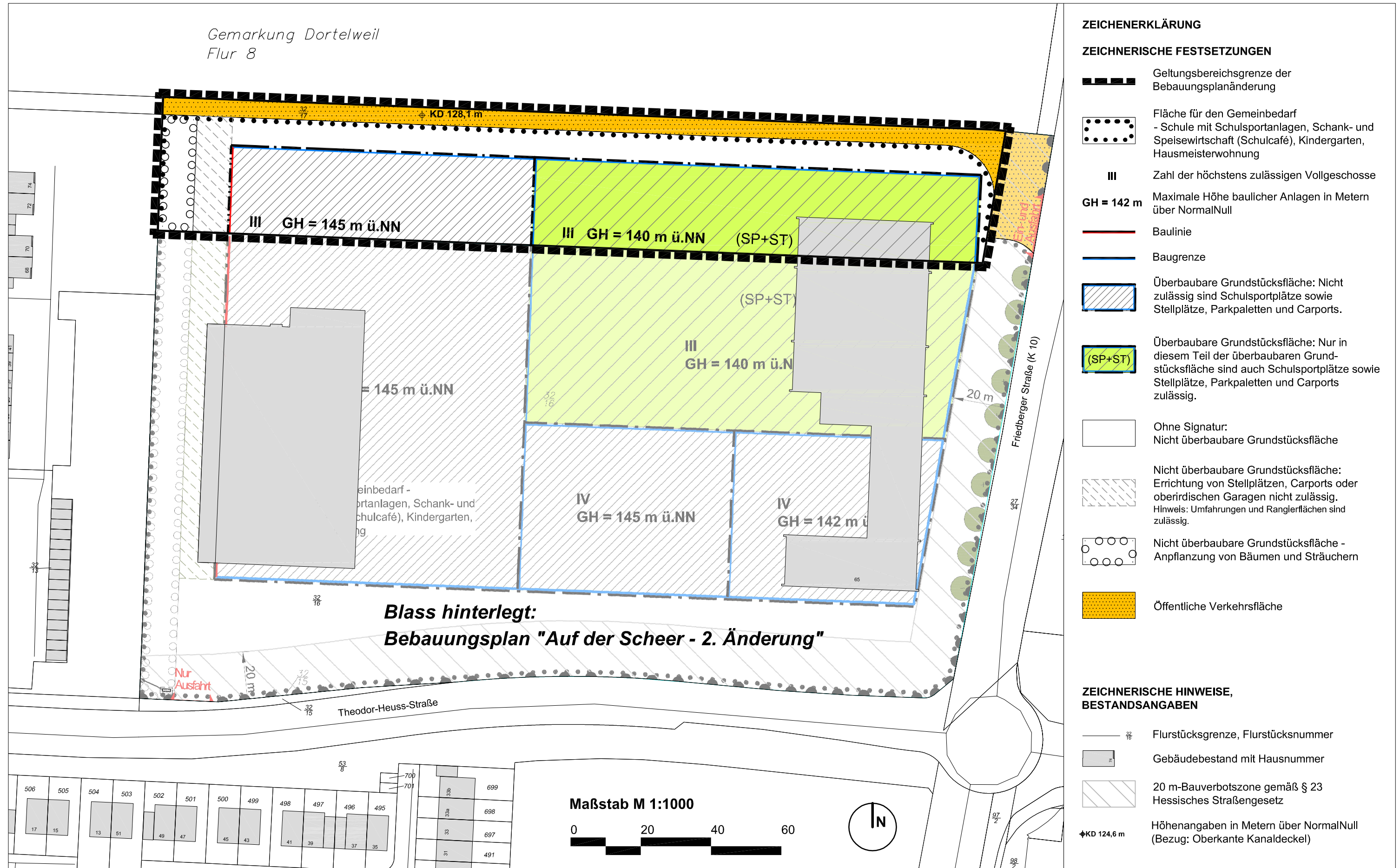
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- Vorschlagsliste 2: Einheimische und standortgerechte Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) sowie hochstämmige Obstbäume









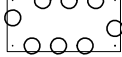

- Vorschlagsliste 3: Standortgerechte Bäume für den Stellplatzbereich

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')


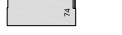

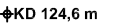


ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
-  Fläche für den Gemeinbedarf - Schule mit Schulsportanlagen, Schank- und Speisewirtschaft (Schulcafé), Kindergarten, Hausmeisterwohnung
- III** Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse
- GH = 142 m** Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NormalNull
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche: Nicht zulässig sind Schulsportplätze sowie Stellplätze, Parkpaletten und Carports.
-  Überbaubare Grundstücksfläche: Nur in diesem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch Schulsportplätze sowie Stellplätze, Parkpaletten und Carports zulässig.
-  Ohne Signatur: Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Errichtung von Stellplätzen, Carports oder oberirdischen Garagen nicht zulässig. Hinweis: Umfahrungen und Rangierflächen sind zulässig.
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
-  Öffentliche Verkehrsfläche

ZEICHNERISCHE HINWEISE, BESTANDSANGABEN

-  Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
-  Gebäudebestand mit Hausnummer
-  20 m-Bauverbotszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz
-  Höhenangaben in Metern über NormalNull (Bezug: Oberkante Kanaldeckel)

Maßstab M 1:1000

