

BEBAUUNGSPLAN

„Senioreneinrichtung Am Hang“ mit Umweltbericht und integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag Stadt Bad Vilbel, STT Heilsberg

Textliche Festsetzungen

für den
Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Parkstraße 15
61118 Bad Vilbel

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Kettelerstraße 33
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: 10.01.2014

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- die ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf von Terrassen in geringfügigem Ausmaß, jedoch maximal bis 0,45, überschritten werden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50% bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung bei Staffelgeschossen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. vom Bezugspunkt bis zur Attika bei Flachdächern.

Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe beträgt 176,00 m ü. NN. Dies gilt nicht für Zwerchgiebel und Gauen.

Gebäudehöhe:

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 181,00 m ü. NN.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von über 50 m zulässig. Bei Gebäuden, die aus mehreren Gebäudeflügeln bestehen, darf der einzelne Flügel eine Länge von 70 m nicht überschreiten.

4. Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen oder das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen ist seitlich bzw. in Rigolen zu leiten und dort zu versickern. Für je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenverwendungsliste 1 in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen Zweckbestimmung „Stellplätze“ ist die Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, oder das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen ist seitlich bzw. in Rigolen abzuleiten und dort zu versickern. Für je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenverwendungsliste 1 in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „öffentliche Parkfläche“ sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist seitlich bzw. in Rigolen abzuleiten und dort zu versickern.

6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Innerhalb des Baugrundstücks sind je drei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Bei einer Beleuchtung von Parkplätzen und entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen zu verwenden.

8. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 400 m² überbauter Grundstücksfläche (ohne Nebenanlagen) ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene standortgerechte Laubbäume im Baugrundstück können hierauf angerechnet werden.

Die mit Planzeichen dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich mit heimischen und naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Teilflächen, auf denen zum Schutz unterirdischer Leitungen auf eine Gehölzpflanzung verzichtet werden muss, sind mit einer kräuterreichen, standortgemäßen Ansaat aus gebietstypischem Saatgut zu begrünen. Die Gehölz- und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen (1 Strauch/m², für Bäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm) gemäß Auswahlliste vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 115.483 Wertpunkte des Ökokontos der Stadt Bad Vilbel zuzuordnen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind eine Dachneigung von 25°- 45° und Flachdächer.

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung Ziegel und Betondachpfannen in Rot-, Braun- und Grautönen oder Eindeckungen mit Zink- und Kupferblech zulässig.

1.2 Gauben und Zwerchgiebel

Im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Regelungen zu Gauben und Zwerchgiebeln:

Zulässig sind Satteldach und Schleppgauben.

Die Gesamtlänge von Gauben und Zwerchgiebeln darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als offene Metall- oder Holzzäune zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt an der nördlichen Wohnbegrenzung 2,00 m und im übrigen Allgemeinen Wohngebiet 1,50 m.

Stützmauern sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. An der Ostgrenze des Wohngebietes sind Stützmauern als zusammenhängende Wände bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,50 m (ohne Absturzsicherung) zulässig. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Stützmauern eine sichtbare Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

1.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flächen von Abgrabungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 1,50 m unter dem vorhandenen Gelände liegen. Die Oberkante von Aufschüttungen darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 2,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung ausschließlich auf der Straße zugewandten Seite des Grundstücks vorgesehen werden. Die Gesamtgröße darf eine Fläche von 10,00 m² nicht überschreiten; Einzelflächen dürfen eine Fläche von 2,50 m² nicht überschreiten. Werbung mit blitzendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze - zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

2. Hinweis des Bodenschutzes:

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 HAltBodSchG unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, zu informieren.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise sind – nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG – Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter 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.

Es liegt ein Gutachten zu orientierenden Untergrunderkundungen hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen vor (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 2013). Die darin enthaltenden Empfehlungen und Hinweise, insbesondere zu Aushub, Lagerung und Transport von Erdmassen, sind zu berücksichtigen.

3. Hinweis zum Trinkwasser- und Heilquellenschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“ (Verordnung vom 07.02.1929) und der Zone III des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich-Karl-Sprudel“ der Fa. Friedrich-Karl-Sprudel, Dr. A.

Vogelsberger Erben (StAnz. 15/1978, Seite 739ff). Die geltenden Verbote dieser Verordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerdem innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Berkersheimer Weg“ der Stadtwerke Bad Vilbel (StAnz. 15/1978, Seite 739ff). Die geltenden Bestimmungen und Verbote der Verordnung vom 27.07.2011 (StAnz. 40/2011, Seite 1242) sind zu beachten und einzuhalten.

4. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:
Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Überlauf von Zisternen ist aufgrund der eingeschränkten Versickerungsleistung der Böden in die Kanalisation einzuleiten.
5. Ver- und Entsorgungsleitungen:
Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
6. Hinweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind beim Auftreten anlagenbezogener Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998) einzuhalten.
Für das Allgemeine Wohngebiet wurden Lärmpegelbereiche festgelegt, die im Schallschutzgutachten (IMB Plan, 2013) dokumentiert sind. Die Lärmpegelbereiche legen die maßgeblichen Außenlärmpegel fest, die den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zugrunde liegen (siehe Textfestsetzung A 8). Sofern die Bebauung von den Baugrenzen abrückt, ist der Bauherr berechtigt, die Lärmpegelbereiche unmittelbar vor den Fassaden zu ermitteln. Für Räume, die ganz oder teilweise der Pflege ihrer Bewohner dienen oder überwiegend zum Schlafen genutzt werden und die an Fassaden orientiert sind, deren maßgebliche Außenlärmpegel den Lärmpegelbereich gemäß Schallschutzgutachten überschreiten, wird die Ausstattung mit schalldämmten Lüftungselementen empfohlen.
7. Hinweis zum Artenschutz:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen (vgl. Textfestsetzung A 7). Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

8. Hinweis zur Hangrutschgefährdung:

Im Umfeld des Bebauungsplanes sind Hangbewegungen bekannt. Zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen sind weiterführende baugrundliche Untersuchungen durchzuführen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

D. ARTENLISTEN**1. Sträucher:**

Mindestqualität: 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Zier-Apfel	Malus spec.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 12-14