

## **Begründung zur einfachen Änderung des Bebauungsplan „Tannenweg“ Stadt Bad Vilbel**

### **1. Änderung nach § 13 BauGB Stand 12.11.2009**

#### **Grundlage der Planänderung**

Der am 20.02.2008 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene und am 05.02.2009 nach § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemachte Bebauungsplan „Tannenweg“ in Bad Vilbel soll gem. § 13 BauGB in einem einfachen Verfahren geändert werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes sowie die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

#### **Anlass der Planänderung:**

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Tannenweg“ Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Heilsberg wird erforderlich, um nach einem Wechsel des Investors für das Gesamtgelände die Planungsvoraussetzungen zu schaffen für das neue Baukonzept, das gegenüber den vorherigen Planungsabsichten leicht modifiziert ist. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Flächenverschiebungen im Sinne einer Flächenoptimierung sowie zum weiterführenden Schutz der gegebenen Ressource „Boden“ durch die Möglichkeit der Beibehaltung einer vorhandenen Hangstützmauer. Eine Nachverdichtung gegenüber dem gültigen B-Plan ist nicht geplant. Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes wird durch die Änderungen nicht verändert, Anzahl der Baufelder sowie Gesamtanzahl der Wohneinheiten bleibt unberührt. Ebenso entsteht durch die geplanten Flächenverschiebungen kein zusätzlicher Verlust an umgebenden forstwirtschaftlichen Flächen wie Wald/Waldrand und Sukzessionsflächen.

**Folgende Punkte werden im Rahmen des Planverfahrens geändert:**

- Verschiebung bzw. Drehung der Baufenster (Anzahl und Gesamtfläche bleiben unverändert)
- Verschiebung der Flächen für Stellplätze und Garagen.
- Verschiebung der Waldgrenzen
- Verringerung der privaten Verkehrsflächen durch geänderte Führung der privaten Erschließungsstrasse.
- Vergrößerung der Traufhöhen.
- Festsetzen von Lärmschutzmaßnahmen
- Begrünungsfestsetzung für Garagendächer.
- Grafische Fixierung der zu erhaltenden Bäume.

**Beschreibung und Herleitung der grafisch bzw. textlich dargestellten Bebauungsplanänderungen:**

**Verschiebung bzw. Drehung der Baufenster**

Das vorhandene Baugrundstück wird durch eine nach Nord/Ost stark abfallende Hanglage dominiert. Insgesamt fällt das Gelände von Süd/West nach Nord/Ost um ca. 25 m. Der Hang gilt in seiner Schichtung als inhomogen und rutschgefährdet. Der rechtskräftige B-Plan sah vor, dass die neue Bebauung gegenüber dem Bestand erheblich stärker in die vorhandene Hanglage eingreift. Eine hangseitig vorhandene Stützmauer, die zur Sicherung der gesamten Hanglage beiträgt, wurde hierbei überplant. Weiterhin sind für die hangseitig und Nord/Westlich orientierten Gebäude sehr starke Abgrabungen und Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich.



- Blau gestrichelt = Baufenster gem. rechtskräftigem B-Plan
- Vollfüllung Gebäude = Verschiebung Baufenster

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die hangseitig gelegenen Baufenster vom Hang abgerückt so dass die vorhandene statisch wirksame Stützmauer erhalten werden kann und der allgemein erforderliche Eingriff in den Hang verringert wird.

Das am Ende der Wendeschleife liegende Baufenster (NNW) wird zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse sowie der erforderlichen Grundstückszufahrten um ca. 14 m weiter Richtung Wald verschoben. Der hier entstehende Eingriff in die geplanten Wald und Waldrandgrenzen wird durch eine Umverlagerung der weiteren Grenzen zu 100% kompensiert, so dass es zu keinem quantitativen Eingriff in den forstwirtschaftlichen Bereich kommt.

Die geplanten Baufenster werden auf die nun durch den Investor geplanten Achsmaße der Gebäude ausgerichtet. Die Verschiebungen bzw. Verdrehungen erfolgen unter der Beachtung der künftigen Abstandsflächenregelung.

### **Verschiebung der Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die bisherigen Regelungen für die Flächen für Stellplätze und Garagen verfolgten das Ziel, dass die Vorgartenbereiche als prägendes Grünelement von Baulichkeiten frei bleiben. Dieser Grundsatz wird beibehalten. Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden teilweise näher an der

Erschließungsstrasse angeordnet, wodurch im Sinne von Bodenschonung weniger befestigte Flächenanteile erforderlich werden.

### **Verschiebung der Waldgrenzen**

Im Rahmen der Verlagerung der Baufenster kommt es auch zu einer Verschiebung der Grenzen zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren (Forst) Flächen. Unter der Beachtung der verringerten Verkehrsfläche und der vom Hang abgerückten Bebauung erfolgt die Verschiebung im Verhältnis 1:1. D.h. die zusätzlich in Anspruch genommenen forstwirtschaftlichen Flächen werden an anderer Stelle im Baufeld unmittelbar wieder zur Verfügung gestellt. Ein Verlust an forstwirtschaftlichen Flächen ist somit nicht zu verzeichnen s. Anlage 1 – Übersichtstabelle Massenübersicht.

### **Verringerung der privaten Verkehrsfläche**

Die interne private Erschließungsstraße wird im Sinne einer verbesserten Ver- und Entsorgung in ihrer geplanten Mäandrierung geringfügig gestreckt. Der Wendepunkt wird verkürzt wodurch die Verkehrsfläche verringert werden kann.

### **Vergrößerung der Traufhöhen**

Die Traufhöhen werden unter der Berücksichtigung der städtebaulich verabschiedeten 2-Geschossigkeit z.T. verändert und wesentlich angehoben. Die Veränderung berücksichtigt die Ausbildung von zwei Vollgeschosse plus einem Garagen / Souterraingeschoss, welches aufgrund der 3-seitigen Einbindung nicht als Vollgeschosß gewertet wird.

Die neu festgesetzte Traufhöhe versteht sich einschl. einer auf dem Flachdach erforderlichen Brüstungsmauer von bis zu 1,0 m.

Die absolute Gebäudehöhe soll auf die festgesetzte Traufhöhe begrenzt werden. Ausgenommen hiervon ist ein untergeordneter Dachaufbau für einen Dachausstieg. Der Dachausstieg muss um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der zur Straße und der zum Garten gerichteten Gebäudekante zurück

versetzt sein. Durch die Veränderung der zulässigen Traufhöhen erfolgt demnach keine Ausbildung eines zusätzlichen Vollgeschosses.

### **Festsetzen von Lärmschutzmaßnahmen**

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die Bahnstrecke 3900 Kassel – Frankfurt. Die Strecke soll für die S-Bahn 4-gleisig ausgebaut werden. Zudem verläuft etwa 500 m nördlich die 4-steifig ausgebaute Bundesstraße B3.

Durch die Lärmquellen kann es sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet [50 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts] geben. Die Orientierungswerte werden insbesondere in den Obergeschossen tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 17 dB(A) überschritten.

Da Lärmschutzwände auf Grund der topografischen Lage wenig effektiv sind, muss durch eine entsprechende Grundrissgestaltung und ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, dass die Lärmbelastung beim Aufenthalt in den Gebäuden auf ein aus schalltechnischer Sicht erträgliches Maß reduziert wird.

An allen Gebäuden sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen, die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ausrüstung der Gebäude mit Lärmschutzfenstern. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen an den Hausfassaden oder im Bereich der Dächer vorzusehen.

Für alle Räume die dem dauernden Aufenthalt in der Nacht dienen, sind schalldämmte Be- und Entlüftungen oder gleichwertige Be- und Entlüftungseinrichtungen vorzusehen.

Damit wird den Lärmimmissionen der Bahnstrecke und der Bundesstraße im Plangebiet wirksam begegnet.

### **Festsetzung der Garagenbegrünung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird festgeschrieben, dass Flächdächer mit einer Neigung von 0-3° zu begrünen sind, sofern diese nicht als begehbare Dächer ausgebildet werden. Über den Pkt. 4.2. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird präzisiert, dass Garagendächer zu begrünen sind. Eine Ausnahmeregelung wird nicht getroffen.

### **Festsetzung von Bestandsbäumen**

Im Textteil zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden Bestandsbäume festgesetzt ohne diese grafisch darzustellen. Die Festsetzung der Bäume hatte daher aufgrund des fehlenden Bezuges keine Rechtskraft.

Auf der Grundlage einer Begehung vom 28.05.2009 sind die vorhandenen und schützenswerten Einzelbäume (Laubbäume) aufgenommen worden. Die Bäume wurden grafisch in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Im Einzelnen werden folgende bauplanungsrechtliche  
Festsetzungen geändert:**

---

**2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Grundfläche der Doppelhaushälften wird mit 84 qm begrenzt. Die maximale Grundfläche für ein Einfamilienhaus wird pro Baufenster mit 150 qm begrenzt. Eine Anhebung der Grundfläche erfolgt demnach nicht. Es wird lediglich präzisiert, dass bei „Einzelhäusern“ die Grundfläche mit 150 qm begrenzt wird.

**2.3 Zulässige Gebäudehöhe**

2.3.1 Der untere Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Fertigdecke der Fahrbahn in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt, d.h. die Traufhöhe, ist die Oberkante der Brüstung bzw. der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. –unverändert-

2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Traufhöhe begrenzt. Der Aufbau eines darüber hinausgehenden Staffelgeschosses ist unzulässig. –*Der rechtskräftige Bebauungsplan sah die Zulässigkeit einer Gebäudehöhe von bis zu 3,30 m über der Traufhöhe vor.*-

2.3.3 Dachbauten über der maximalen Gebäudehöhe sind ausschließlich für Dachausstiege mit einem Volumen von bis zu 25m<sup>3</sup> und einer Höhe von 2,50m zulässig. Der Dachausstieg muss um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der zur Straße und der zum Garten gerichteten Gebäudekante zurück versetzt sein. – *Die Dachaufbauten werden auf ausschließliche Aufbauten für Dachausstiege eingeschränkt-*

## 4.2 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 3° und Garagen mit der Kennzeichnung -Ga- sind extensiv zu begrünen oder als begehbare Dächer auszubilden. Garagen mit der Kennzeichnung -Ga1- sind intensiv zu begrünen (Gartendächer). Substratauflage mind. 60 cm.

## 5.1 Lärmschutz,

Im Geltungsbereich sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Räumen die dem Aufenthalt dienen, entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 auszuführen.

Für Räume die dem dauernden Aufenthalt in der Nacht dienen, sind zusätzlich in allen Geschossen schallgedämmte Be- und Entlüftungen oder gleichwertige Be- und Entlüftungseinrichtungen vorzusehen.

## Änderung der Hinweise

---

### Zu 1. –wasserwirtschaftliche Belange

Der Bebauungsplan schreibt nach § 51 (3) HWG (*Im B-Plan § 42 (3) Hess. Wassergesetz* eine allgemeine Versickerung des Oberflächenwassers vor. Aufgrund der starken Hanglage, der gegebenen Bodenschichtungen und der daraus resultierenden Rutschgefahr wird dieser Hinweis wie folgt modifiziert:

Zur Verminderung von künftigen Bauschäden und Hangrutschungen muss das Oberflächenwasser der Straßen- und Wege sowie das Dachwasser der hangseitig ausgerichteten Gebäude gesammelt und in das Kanalnetz (Trennsystem) eingespeist werden. Das Oberflächenwasser der talseitig gelegenen Gebäude soll hingegen über eine oberflächennahe Verrieselung in den anliegenden Waldrand / Sukzessionsflächen versickert werden, sofern dies möglich ist. Eine Gesamtverrieselung /-versickerung ist aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und zur Vermeidung von Folgeschäden in den talseitig gelegenen Flurstücken nicht vorgeschrieben.



## Flächenbilanz

---

Die in der Anlage beigefügte Flächenbilanz hat sich gem. Kompensationsverordnung verbessert. Gegenüber der Bewertung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verbessert sich die Biotopwertbilanz um 6.620 Biotopwertpunkte. Die Verbesserungen resultieren u.a. aus einer Verringerung der Verkehrsflächen und der Festschreibung der Dachbegrünungsmaßnahmen im Bereich einzelner Garagen.

Die Flächenbilanz ist der Begründung beigefügt.

Hinweis zur Berechnung: Der in der Flächenbilanz dargestellte Ist-Zustand spiegelt den Genehmigungszustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes wieder. Der Soll-Zustand stellt den Ausgleichszustand gem. dem geänderten Bebauungsplan dar.



Aufgestellt: Dipl.-Ing. T. Haase



Geprüft: Dipl.-Ing. D. Désor

Anlage:

Tabelle gem. Kompensationsverordnung