

BEBAUUNGSPLAN "ROSENGARTEN" 4. ÄNDERUNG



PLANZEICHEN nach Plan ZVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - GE Gewerbegebiete § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 0,8 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - 2,4 Geschößflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 - VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 16 und 20 BauNVO
 - 11,5 Baumassenzahl §§ 16, 17 und 21 BauNVO
 - MAX.GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 16 BauNVO mit Angabe des oberen Bezugspunktes in Meter über Normalnull
 - UK min Unterkante als Mindestmaß § 16 BauNVO
- Bauweise § 9 (1) BauGB**
 - a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - g geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB**
 - Straßenverkehrsfläche
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 und Absatz 6 BauGB**
 - 20 KV Leitung, unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauGB
 - Bezugspunkt in m ü. NN Kanaldeckel "Im Rosengarten"
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet GE**
Im Gewerbegebiet GE 1 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig. Unzulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Dachaufbauten:
Dachaufbauten für technische Anlagen über der maximalen Gebäudehöhe sind bis zu einem Volumen von 25 m³ und einer Höhe von 2,50 m zulässig.
Überbauung der Straßenverkehrsfläche:
Bezugspunkt für die festgesetzte Unterkante als Mindestmaß und die Gebäudehöhe als Höchstmaß ist die jeweils von der Brücke überspannte Straßenoberfläche.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In der abweichenden Bauweise (a) sind bauliche Anlagen bis zu einer Gesamtlänge von 100 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
Die Straßenverkehrsfläche der Straße "Im Rosengarten" darf mit maximal zwei Brücken von jeweils bis zu 6,00 m Breite überbaut werden. Die Straßenverkehrsfläche der "Friedberger Straße" darf mit maximal einer Brücke von bis zu 6,00 m Breite überbaut werden. Die Höhe der Brückenbauwerke zwischen Unter- und Oberkante des Bauwerkes darf 6,00 m nicht überschreiten.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 1 zu entnehmen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können für Eingänge, Zufahrten o. ä. verändert werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich dadurch nicht verringern.
Je 4 zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 m² betragen.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dächer und Fassaden**
Für die Außenwände und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen sind keine hochreflektierenden Materialien zu verwenden.
Für die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude sind folgende Farbtöne zulässig:
- weiß bis grau (z. B. RAL 9006, 9007, 9010, 9016 und 7010 bis 7038)
Einzelne Fassadenelemente wie Fallrohre, Sockel, Attika usw. können auch in anderen Farbtönen bzw. mit der jeweiligen Materialoberfläche ausgeführt werden.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade errichtet werden. Werbetafeln/Schilder und Schriftzüge werden auf insgesamt 70 m² begrenzt, wobei die Schriftgröße 4,00 m nicht übersteigen darf. Die Werbeanlagen müssen blendfrei und nicht blinkend ausgestaltet sein. Nicht zulässig sind Wechselwerbeanlagen.

2. Unbebaute Flächen

- Freiflächen**
Die nicht überbauten Flächen, welche nicht für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.
- Stellplätze**
Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- Solaranlagen**
Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik sind auf baulichen Anlagen im Gewerbegebiet zulässig. Die Einschränkungen der maximalen Gebäudehöhe und der Fassadengestaltung gelten nicht für Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik.
- Beleuchtung**
Bei einer Beleuchtung von Parkplätzen und entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen zu verwenden.

C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

- 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).
- Hinweis des Bodenschutzes**
Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 HAIBodSchG 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 HAIBodSchG - 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 HAIBodSchG 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. Anzeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAIBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfall 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.
- 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. Für eine gezielte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen sowie für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Hinweis zum Heilquellenschutz:**
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Für Bodeneingriffe, die über diese Eingriffstiefe hinausgehen, ist bei dem Kreisaustrich des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
- Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen:**
Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

D. Auswahllisten für Bepflanzungen

- Bäume**
Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, STU 16-18
Spitz-Ahorn Acer platanoides l. S.
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Birke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior
Stieleiche Quercus robur
Winter-Linde Tilia cordata l. S.
Sommer-Linde Tilia platyphyllos l. S.

RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. §§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2011.

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 30.06.2011 im Bad Vilbeler Anzeiger.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.07.2011 bis 21.07.2011.

Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2011.
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 08.09.2011 im Bad Vilbeler Anzeiger.
Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2011 bis 21.10.2011 in der Stadtverwaltung, Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 31.08.2011.

Bad Vilbel, den 24.10.2011

Siegel der Stadt

FD Planung und Stadtentwicklung

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 20.03.2012.

Bad Vilbel, den 21.03.2012

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

..... Siegel
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Vilbel, den 21.03.2012

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

..... Siegel
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19.04.2012. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 20.04.2012 in Kraft.

Bad Vilbel, den 23.04.2012

Magistrat der Stadt Bad Vilbel

..... Siegel
Bürgermeister

Bebauungsplan "Rosengarten" 4. Änderung mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag Stadt Bad Vilbel	
bearbeitet:	Dipl.-Ing. R. Becker Dipl.-Ing. M. Schaefer
Gepruft:	Dipl.-Ing. R. Wiesmann
Plan Nr.:	1:1 000
Datum:	07.05.2012
Index	Art der Änderung Datum Name
Plangrundlage:	Stadt Bad Vilbel
Dipl.-Ing. R. Wiesmann 177 116, Friedberger Tel. 06031-7642 Fax 06031-7642 email: info@naturprofil.de	