BEBAUUNGSPLAN "ROSENGARTEN" 6. ÄNDERUNG

PLANZEICHEN nach Plan ZVO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GE – Gewerbegebiete § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GRZ 0,8 – Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- BMZ 8,0 – Baumassenzahl §§ 16, 17 und 21 BauNVO
- MAX. GH – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 16 BauNVO in m ü. NN

3. Bauweise
§ 9 (1) BauGB
- a – abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

6. 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7. Sonstige Planzeichen
- BP⊗ – Bezugspunkt in m ü. NN Kanaldeckel "Im Rosengarten"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

8. Nachrichtlich
- Gewässerrandstreifen (gemäß § 23 HWG bzw. § 38 WHG)
- Leitungsschutzbereich für 20 kV- und 110 kV-Freileitungen

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 Gewerbegebiet GE
Im Gewerbegebiet GE 1 sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante der obersten Firstlinie bei geneigten Dächern bzw. vom Bezugspunkt bis zur Attika bei Flachdächern.

Gebäudehöhe:
Die maximale Gebäudehöhe liegt im Gewerbegebiet GE 1 bei 136,50 m ü. NN.

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.

2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
Im Gewerbegebiet GE 1 darf die Baumassenzahl (BMZ) die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschreiten, jedoch maximal bis 15,0.

3. 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 110 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Die mit Planzeichen dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Baumhecke zu entwickeln. Je 100 ² ist ein Hochstamm oder Stammbusch gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene heimische Laubbäume sind zu erhalten und können hierauf angerechnet werden. Die Pflanzstandorte für Hochstämme und Stammbüsche sind außerhalb von Leitungsschutzbereichen zu wählen, ohne die zu pflanzende Anzahl zu verringern. Als Unterpflanzung sind Sträucher (1 Stück je 1,5 m² Pflanzfläche) gemäß Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die mit Planzeichen dargestellten zu pflanzenden Bäume sind der Auswahlliste 3 zu entnehmen. Die Baumpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können für Eingänge, Zufahrten, zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. verändert werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich dadurch nicht verringern.

Je 5 zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 m² betragen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 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. sowie die zulässigen Werbeanlagen gemäß Nr. 1.2 können auch in anderen Farbtönen bzw. mit der jeweiligen Materialoberfläche ausgeführt werden.

1.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Werbetafeln/Schilder und Schriftzüge werden auf insgesamt 70 m² begrenzt, wobei die Schrifthöhe 4,00 m nicht übersteigen darf.

2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

2.1 Zufahrten zu Stellplätzen
§ 3 Abs. 4 der Stellplatz-und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel, bekannt gemacht am 04.07.2019, mit Regelungen für Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

3.1 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.

3.2 Solaranlagen
Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik sind auf baulichen Anlagen im Gewerbegebiet zulässig. Die Einschränkungen der maximalen Gebäudehöhe und der Fassadenge-staltung gelten nicht für Solaranlagen oder Anlagen der Photovoltaik.

3.3 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

1. Hinweis des Denkmalschutzes:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 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.

3. 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.

4. Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen - unterirdisch:
Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Hinweis zu Leitungsschutzbereichen von Hochspannungsleitungen:
Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 20 kV- und 110 kV-Freileitungen, deren Leitungsschutzbereiche das Planungsgebiet tangiert. Die nach DIN EN 50341-1 geregelten Abstände bei Arbeiten, der Errichtung baulicher Anlagen, Baumpflanzungen etc. sind einzuhalten bzw. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6. Hinweis zu Kampfmitteln:
Der Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich. Hierzu wird eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt empfohlen.

7. Hinweis zum Gewässerrandstreifen der Nidda:
Im Nordosten reicht der nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geregelte Gewässerrandstreifen der Nidda in den Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Ver- und Gebote gemäß § 23 HWG bzw. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig bzw. bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Dies betrifft auch Baunebenanlagen wie Mauern und Zäune.

8. Hinweis zum Heilquellenschutz:
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) - Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. Der östliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes „Friederich-Karl-Sprudel“ (Verordnung vom 10.03.1978). Die geltenden Verbote dieser Verordnungen sind zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzonen sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Für Bodeneingriffe, die über diese Eingriffstiefe hinausgehen, ist bei dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

9. Hinweis der Bergaufsicht:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkeigentum überdeckt. Sollte die Überdeckung der Lagerstätten beseitigt werden, besteht die Möglichkeit einer CO2-Ausgasung. Bei Arbeiten unter Geländeniveau sollten entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (CO2-Freimessungen) getroffen werden.

10. Hinweis zum Artenschutz:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Bei baulichen Veränderungen oder einem Abriss von bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können.
Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

D. AUSWAHLLISTEN FÜR BEPFLANZUNGEN

1. Bäume
Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 16-18 oder Stammbusch 3 x v., mit Ballen, mindestens 250-300 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus minor

2. Sträucher
Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriege l	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix capera
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

3. Bäume an Straßen und Stellplätzen
Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca

RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
8. Hessisches Wassergesetz (HWG)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.06.2021

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 16.06.2021 im Bad Vilbeler Anzeiger.

Auslegungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 01.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 16.06.2021 im Bad Vilbeler Anzeiger.
Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2021 bis 19.07.2021 in der Stadtverwaltung. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 21.06.2021 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 26.07.2021

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2021

Bad Vilbel, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel

.... Siegel
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung gem § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Bad Vilbeler Anzeiger.

Bad Vilbel, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel

.... Siegel
Bürgermeister

Bebauungsplan
"Rosengarten" 6. Änderung
mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
Stadt Bad Vilbel

Magistrat der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

bearbeitet:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Plan Nr.:	
Grafik:	A. Jäschke	Maßstab:	1 : 1000
geprüft:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Datum:	30.09.2021

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Natur Profil
Planung und Beratung
Dipl.-Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel. 06031-2011
Fax 06031-7642
email: info@naturprofil.de

C:\CAD-DATEN\PROJEKTE\BP\BAD VILBEL ROSENGARTEN_2021\BP_BV ROSENGARTEN_2021_LAGE_1000.DWG BP_BV_ROSENGARTEN_2021_B-PLAN_6_1000.PDF 1,000/0,594 20.10.2021