

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1–3 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- 1. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und örtliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Gartenbaubetriebe,
- 3. Tankstellen,
- 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- 5. die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO.

1.2 Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und örtliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 1. Gartenbaubetriebe,
- 2. Tankstellen,
- 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 in beiden Mischgebieten. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 in beiden Mischgebieten. Im Mischgebiet MI 1 beträgt die zulässige Traufhöhe TH bzw. die Oberkante OK der Außenwände 26,0 m. Im Mischgebiet 1 ist ein Gebäude der Gebäudeklasse G gemäß § 2 (2) der Hessischen Bauordnung zulässig.

Im Mischgebiet 2 beträgt die zulässige Traufhöhe TH bzw. die Oberkante OK der Außenwände 11,0 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Straßenachse der vorhandenen Straßen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die östliche Baugrenze kann auf eine Länge von bis zu 12,0 m und einer Tiefe von bis zu 3,5 m durch einen untergeordneten Bauteil oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise überschritten werden. Die Stellung der baulichen Anlage für das Mischgebiet MI 2 ist durch Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO

Die notwendigen Stellplätze sind nur in einer Tiefgarage unter der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt ist nur von der Heinrich-Heine-Straße zulässig.

Besucher- und Behindertenstellplätze können auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Wenn unterbaute Flächen entstehen, sollen auf diesen diese Stellplätze angeordnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Parzelle 746/3 dient der Allgemeinheit.

5.2 Vorkehrungen gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet M1 müssen die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 – bewertetes Schallschutzmaß RW = 30 – 34 dB(A) – entsprechen.

6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1, Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugrundstücke Mindestens 60 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten, dabei sind vorrangig die Bäume und Sträucher nach Vorschlagsliste zu verwenden. Mindestens 50 % der gärtnerisch gestalteten Fläche ist mit Laubgehölzen gemäß Vorschlagsliste zu bepflanzen. Je 300 qm der nicht überbauten Fläche ist 1 Baum I WO, nach Vorschlagsliste, zu pflanzen und zu unterhalten. Zusätzlich ist je 100 qm der nicht überbauten Fläche 1 Baum II WO, nach Vorschlagsliste, zu pflanzen und zu unterhalten. Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen nach Vorschlagsliste zu bepflanzen. Mindestens 70 % der nicht begrünten Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen zu versickern. Die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Sickerschächte, Zierteiche) ist möglich.

6.2 Fassadenbegrünung

Zulässig sind:

Alle nach Süden und Westen gerichteten, geschlossenen Außenwände über 50 qm Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter – Rank – und Schlingpflanzen der Vorschlagsliste zu begrünen. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

Hinweise

1 Vorschlagsliste Gehölzarten/–sorten

1.1Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides – Spitzahorn
Aesculus hippocastanum – Roßkastanie
Fraxinus excelsior " Westhof's Glorie " – Esche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Salix alba " Liempde " – Weißweide
Tilia cordata – Winterlinde

1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Prunus avium – Vogel-Kirsche
Prunus avium " Plena " – Vogel-Kirsche (gefüllt)
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur " Fastigiata " – Säulen-Eiche
Tilia cordata " Greenspire " – Winterlinde
Aesculus hippocastanum " Baummanni " – Roßkastanie

1.3 Sträucher

Cornus alba – Tatarischer Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Einkriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata – Zweikriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare " Atrovirens " – Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa arvensis – Feld-Rose
Rosa canina – Hunds-Rose
Rosa gallica – Essig-Rose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Rubus fruticosus – Brombeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Salix purpurea – Purpur-Weide
Syringa vulgaris – Gemeiner Flieder
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

1.4 Hecken

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Ligustrum vulgare " Atrovirens " – Liguster
Taxus baccata – Eibe
Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche
Ilex aquifolium – Stechhölze

1.5 Klettergehölze

Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe
Clematis tangutica – Gold-Waldrebe
Hedera helix – Efeu
Parthenocissus quinquefolia " Engelmannii " – Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata " Vetchii " – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Schling-Knöterich

Für die Pflanzgrößen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

Großkronige Bäume I WO – 4 x vmdB STU 18/20
Mittelkronige Bäume II WO – 4 x vmdB STU 16/18
Kleinsträucher – 3 x vmdB 80/100
Großsträucher – 3 x vmdB 125/150
Kletterpflanzen – 2 x v mit Topfballen

2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone I des nach rechtskräftigen oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929), in der Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

Der Planbereich liegt außerdem in der vorgeschlagenen Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Heilbrunnen und – quellen der Stadt Bad Vilbel. Die Einhaltung der für das Schutzgebiet zu erwartenden Verboten der künftigen Festsetzungsverordnung ist notwendig.

3 Bodendenkmäler

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

4 Bergaufsicht

Der Planungsbereich wird von einem Bergwerksfeld (Kohlensäure) überdeckt. Eigentümerin ist das Land Hessen.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993.

Planzeichenverordnung (PlanV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Mit Schreiben vom 28.07.1998 hat das Katasteramt bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB : 24.03.1998

Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB :1998

Bekanntmachung Bürgerbeteiligung :1998

Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB : 29.06.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB : 24.07.–21.08.1998

Auslegungsbeschluß § 3 (2) BauGB : 07.07.1998

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB :1998

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB : 24.07.–21.08.1998

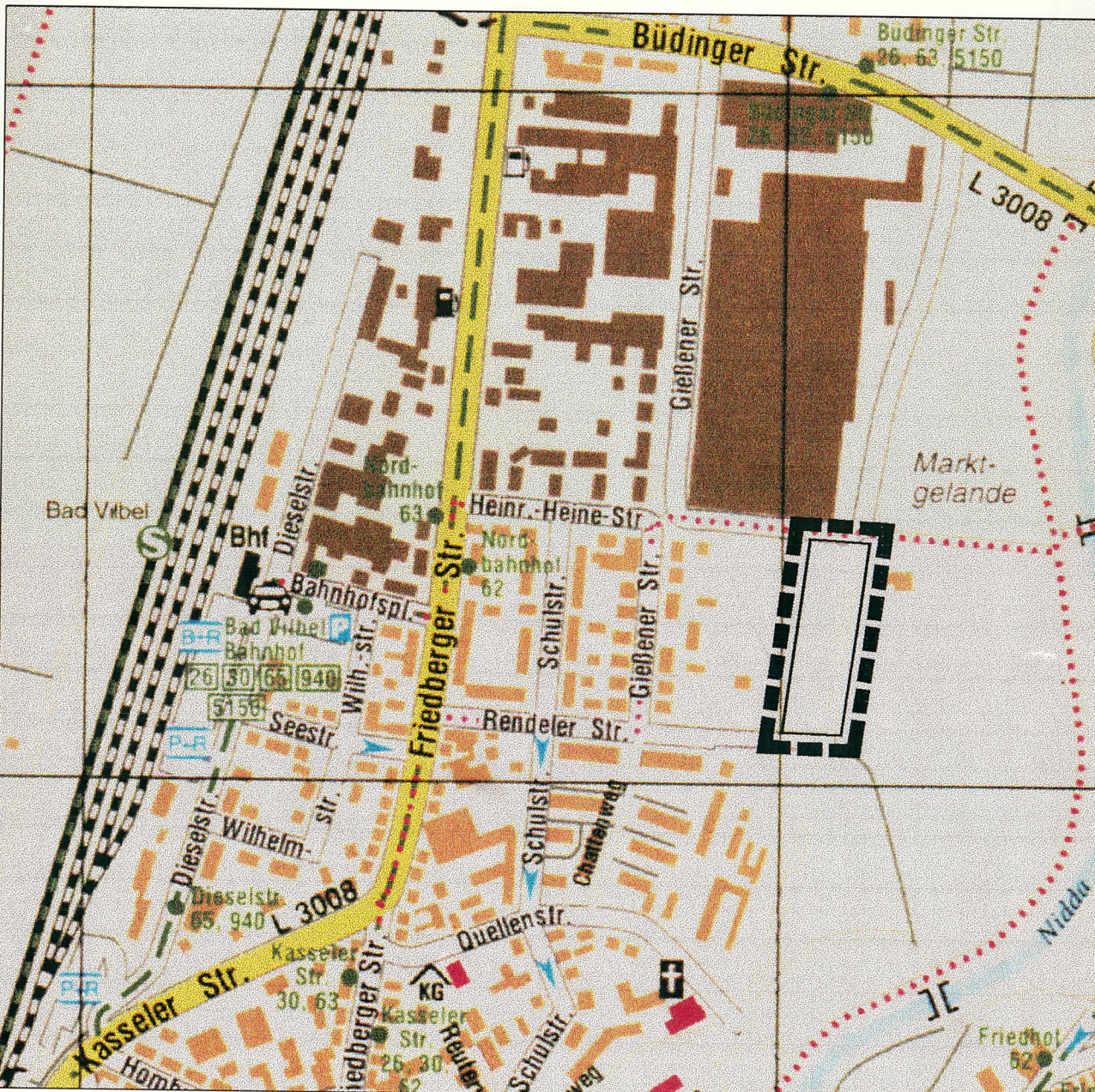
Satzungsbeschluß § 10 (1) BauGB :1998

Bekanntmachung des Bebauungsplanes (Rechtskraft) § 10 BauGB :1999

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN

”IM SCHLEIDENFELD”



SATZUNG

STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR:	857
GEPLANT:	KUNZE/KKW	PLANNR:	03AN-BPL
GEZEICHNET:	ROB	MASSTAB:	1:1000
DATUM:	19.01.1998	FORMAT:	DIN A1/2

PLANERGRUPPE

ROB

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
DIETER M. KUNZE
HANS WEIHRACH
PETER G. EWALD
65824 SCHWALBACH
TEL.0196/508550