



A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in der Fassung von 1990)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1. BauGB)

1.1 Gewerbegebiete

(gem. § 8 BauNVG)

1.1.1 GE1

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze,
- Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 GE2

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In Verbindung mit den o.g. Betrieben und Gebäuden sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 200 m² zulässig.

Ferner sind zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze,
- Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 GE3

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In Verbindung mit den o.g. Betrieben und Gebäuden sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 200 m² zulässig.

Ferner sind zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze,
- Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Sonstige Sondergebiete

(gem. § 11 BauVO)

Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird festgesetzt:

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfäche von 1.200 m².

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 16 BauVO)

2.1 Grundflächenzahl

(gem. § 16 BauVO)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt in allen Baugebieten 0,6.

2.2 Geschosflächenzahl

(gem. § 16 BauVO)

Die zulässige Geschosflächenzahl GFZ beträgt in allen Baugebieten 1,5.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 16 BauVO)

Die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt:

- im Gewerbegebiet GE1 und im sonstigen Sondergebiet SO max. 9,00 m, gemessen von der Oberkante Hochbord Friedberger Straße,
- im Gewerbegebiet GE2 und GE3 max. 9,00 m, gemessen von der Basishöhe 113,00 mNN.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2. BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB)

Generell gilt:

Maximal 40% der straßenseitigen Grundstücksabreiten dürfen als Grundstücksabreit bzw. Zuwegung genutzt werden. Die Summe der Zufahrtbreiten darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

GE1

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

GE2 und GE3

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der überbaubaren sowie in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In der nach § 23 Hessisches Straßengesetz erforderlichen Bauverbotszone entlang der Nordumgehung sind keine Nebenanlagen gem. § 14 BauVO und keine Stellplätze/Garagen oder Tiefgaragen zulässig, die nach der Stellplatzanzahl der Stadt einrichtet werden müssen. Weiterhin sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.

5.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sind auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

Die Fläche für Geh- und Fahrrechte im Gewerbegebiet GE1 sowie im sonstigen Sondergebiet dient der Sicherung eines öffentlichen Radwegs. Die im Gewerbegebiet GE2 liegende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient der Bewirtschaftung des Entwässerungsgabens. Weitere Leitungsrechte sind aufgrund bestehender boden geplanter Versorgungsleitungen festgesetzt worden.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung im Randbereich der Bebauung

Siehe Einzeichnung im Plan

Vornehmlich mit Gehölzen bepflanzte Fläche zum Immissionsschutz und zur räumlichen Eingrünung des Geltungsbereiches.

7 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in Verbindung mit § 66 und 70 HMG)

Der Uferbereich des Grabens ist als extensives Grünland anzulegen und zu nutzen. Als Uferbereich gilt die von der Böschungsoberkante des Gewässers landsideit angrenzende Fläche in einer Breite von 5,0 m.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 48 und § 5 HMG)

8.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche

Festgesetzt wird:

- Je 100 m² Fläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 80 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 20 % der Flächen sind als Zschichtige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Blotzabwendung und keine Düngereinsatzung).

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

8.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Bauflächen

Festgesetzt wird:

- Je 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist 1 Baum I WO gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sollen vor allem auf der Straßenseite der Grundstücke platziert werden. (Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 3,0 x 3,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgehenden Baumreihen ist eine Mindestbreite von 3 m dauerhaft vorzuziehen.)
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind mindestens 50 %, im Gewerbegebiet GE3 mindestens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen grünflächig zu gestalten.
- 30 % der grünflächig gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

8.2.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den nahenden Verkehr ist je 100 m² Fläche 1 großkröniger Baum I WO oder 2 Bäume II WO nach Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagsliste ist vorzunehmen, dabei sind mindestens 2 Sträucher je 100 m² Stellfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdrurchlässigem Belag herzustellen.

8.2.3 Fassadenbegrünung

Festgesetzt wird:

- Alle geschlossenen Außenwände über 50 m² Größe, sind mindestens zu 30 % mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Pro 2,0 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.
- Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Solarenergienutzung, Freihaltung von Beschattung) kann diesen Vorzug eingeräumt werden.

8.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf der Straßenverkehrsfläche ist eine Baumreihe aus einer Baumart I WO nach Vorschlagsliste im Abstand von 15,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Zufahrten und/oder Zugänge sind achselte Verschiebungen entlang der Straßenfront bis zu 3,00 m zulässig.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 67 (4) HMG)

1 Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Abfahrsatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

C Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

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

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

3 Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt in dem zukünftigen Heilquellenschutzgebiet (HQSG) der Gewinnungsanlagen Friedrich-Karl und Hassia Sprudel. Betroffen sind der qualitative Bereich der Zone III 1 und der quantitative Bereich der Zone A2 beider Gewinnungsanlagen. Vorwogender Heilquellenschutz richtet sich nach der Heilquellenschutzrichtlinie von 1997, herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser.

Bau technische Maßnahmen haben sich nach diesen Vorgaben zu orientieren. Darüber hinaus ist das Gebiet bis zur Festabklärung des HQSG für Friedrich-Karl und Hassia Sprudel noch nach den Grundsätzen des Oberhessischen Heilquellenschutzgesetzes von 1929 zu beurteilen. Gemäß dieser Verordnung sind Abgrabungen in der Zone I von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig. Zuständige Behörde für das Antragsverfahren ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliche Umweltamt Frankfurt. Die für diese Zonen durch Rechtsverordnung festgelegten Verbote sind gem. § 47 HWG zu beachten.

4 Schutz der Oberflächengewässer

Im Uferbereich des Grabens sind die Bestimmungen (Verbote) des § 70 HWG zu beachten.

5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entscheidungssprache oder Anträge auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

6 Altlasten

Im Planungsgebiet können Altablagerungen vorkommen (z.B. im Untergrund des ehemaligen Schrotpfades). Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgesandte, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden sind die ordnungsgemäße Beseitigung der Altlasten gemäß dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versuchtes Erdreich oder Altlastablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder dem Kreisrat des Wetterkreises - Amt für Abfallwirtschaft - anzuzeigen. Das Regierungspräsidium Darmstadt ist bei geplanten Baumaßnahmen auf den Grundstücken Friedberger Straße 117-123 und Friedberger Straße 89-97 frühzeitig zu informieren.

7 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

7.1 Grosskrönige Bäume (I Wuchsdordnung)

- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Fraxinus excelsior "Westhof's Gloria"
- Quercus robur
- Salix alba "Liempe"
- Tilia cordata

7.2 Mittelkrönige Bäume (II Wuchsdordnung)

- Prunus avium
- Prunus avium "Plena"
- Carpinus betulus
- Quercus robur "Fastigata"
- Tilia cordata "Greenspire"
- Aesculus hippocastanum "Baumann"
- Betula nigra

7.3 Sträucher

- Cornus alba
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Ligustrum vulgare "Atrovirens"
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa arvensis
- Rosa carina
- Rosa gallica
- Rosa rugifolia
- Rubus fruticosus
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Salix purpurea
- Syringa vulgaris
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

7.4 Geschnittene Hecken

- Berberis thunbergii (grünlaubig)
- Berberis vulgaris
- Buxus sempervirens
- Carpinus betulus
- Crataegus spec.
- Ligustrum vulgare "Atrovirens"
- Taxus baccata

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

- Großkrönige Bäume I WO 4 x v mDB STU 18/20
- Mittelkrönige Bäume II WO 4 x v mDB STU 16/18
- Kleinsträucher 3 x v mB 80/100
- Großsträucher 3 x v mB 125/150

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.

Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993.

Hessische Gemeindeverordnungsverordnung (HGV) i.d.F. vom 1. April 1981, zuletzt geändert am 20. Mai 1992.

Übereinstimmungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.

....., den

Der Landrat des Landkreises

Katasteramt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB 14.02.1998

Bekanntmachung Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB 10.02.1998

Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB 25.02.1998

Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB 11.12.2001

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB 11.01.2002

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB 21.01.2002-22.02.2002

Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB 18.06.2002



(Dienstsiegel)

31.07.2002 Bismarck

(Datum)

(Unterschrift)

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde § 10 (2) BauGB



(Dienstsiegel)

30.10.2002 Eitel-Weber

(Datum)

(Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

(Rechtskraft) § 10 (3) BauGB

....., den

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

SO Sonstige Sondergebiete hier: Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt"

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gepl. Gas- und Wasserleitung

9. Grünflächen

Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für die Wasserwirtschaft

Graben

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

110 kV-Leitung

v