

## Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I. S. 2414).  
Zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 406)  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274) zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I. S. 662)  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I. S. 142) zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I. S. 674)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Sonderliches Sondergebiet gem. § 11 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Boardinghaus“  
(2) zulässig sind:  
- Gastronomiebereich, mit Straßencafe  
- Veranstaltungsräume  
- Boardinghaus / Appartementhaus, Hotelzimmer, Hotelrezeption, Wohnen  
(3) Die Wohnnutzung wird auf 2 Wohnungen im Obergeschoss begrenzt.  
**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
(4) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.  
(5) Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.  
(6) Es ist nur ein Gebäude zulässig.  
(7) Es sind 4 Vollgeschosse zulässig.  
(8) Nebenanlagen in Form von Zufahrten und Stellplätzen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.  
**Höhenentwicklung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)  
(9) Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,50 m, die Traufhöhe auf maximal 13,50 m über dem Niveau der bestehenden Erschließungsstraße (Parkstraße) festgesetzt.  
Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Rauchabzüge, Dachelemente für Treppenhäuser und Fahrstühle, etc.) dürfen bis maximal 17,00 m hoch sein und maximal 5 % der Grundfläche einnehmen.  
(10) Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Ein Anbau an das bestehende Gebäude auf dem östlich angrenzenden Grundstück in der Parkstraße ist zulässig.  
**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
(11) Die im Plan eingetragene Grenzlinie des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gilt für die nachfolgenden Festsetzungen 12 und 13.  
(12) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Wegerecht zugunsten des Turnvereins 1881 Bad Vilbel e.V. zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird im Bereich der Überschneidung von Überbaubarer Grundstücksfläche und Wegerecht eine Durchfahrt festgesetzt.

- (13) Der Bebauungsplan setzt das Gastelungsrecht zu Gunsten des Gebäudes auf dem Fl-St 120/3 fest.

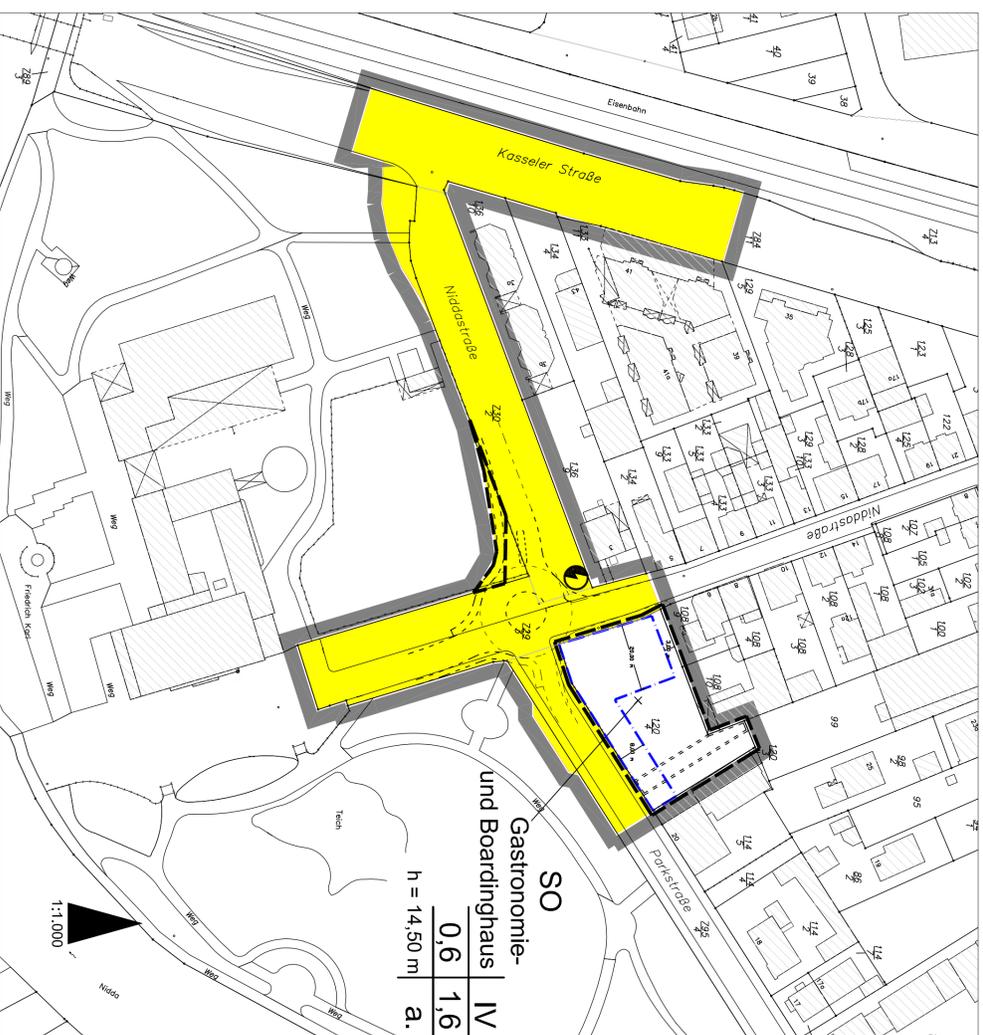
## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO) (§ 18 BauNVO)

### Gestaltungsfestsetzungen

- (14) Dachform: Es sind nur Flachdächer und hoch geneigte Dächer bis maximal 30 ° zulässig.  
(15) Farbgebung:  
Für die Fassadengestaltung sind folgende Farben zulässig: helle Pastellfarben entsprechend den nachfolgenden angegebenen Farben.  
Den Farbtönen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:  
aus der - Farbreihe Gelb - die Farben:  
RAL 1000 Grünbeige, RAL 1001 Beige, RAL 1002 Sandgelb,  
RAL 1014 Eifenbein, RAL 1015 Hellelfenbein  
aus der - Farbreihe Grau - die Farben  
RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7035 Lehtgrau  
Zwischenräume der angegebenen Farben sind zulässig.  
(16) Die Standflächen für Abfallbehälter sind mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben oder in das Gebäude zu integrieren.  
(17) Solaranlagen sind zulässig. Die Gestaltung von Solaranlagen sind der Dachform anzupassen.  
(18) Die Flächenbefestigung nicht überdachter Stellplätze hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen.  
(19) Je angefangene 5 Stellplätze soll gemäß Stellplatzsatzung ein einheimischer Laubbbaum angepflanzt werden. Die Pflanzung kann als Baumgruppe vorgenommen werden.

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Niederschlagswasser**  
(20) Nach § 42 (3) Hessisches Wassergesetz sollte Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
**Wasserschutzgebiete**  
(21) Aus Gründen des Heilquellenerschutzes darf nur weitgehend unverschnitztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Darüber hinaus darf die Versickerung grundsätzlich nur über die beladete Bodenzone erfolgen.  
a) Der Planbereich befindet sich in der Zone 1 des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbereichs. Danach sind Bohrungen und Aufräumarbeiten über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.  
b) Der Planbereich befindet sich in der qualitativen Zone III/1 des Heilquellenschutzbereichs „Friedrich-Karl-Sprudel“. Die Verbotse der Schutzverordnung vom 3.10.1978 sind zu beachten.  
c) Der Planbereich befindet sich in der qualitativen Zone A/2 (C) und der qualitativen Zone III/1 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzbereichs „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“. Hieraus hervorgehende Vorschriften sind zu beachten.  
Es darf keine dauerhafte Ableitung von Oberflächenabflüssen Grund- und/oder Schichtenwasser



SO	IV
0,6	1,6
14,50	a.

SO	IV
0,6	1,6
14,50	a.

## Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Geltungsbereich der Planänderung
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Geh-, Fahr u. Leitungsrecht

## Erläuterung zur Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung  
maximale Anzahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl GRZ  
Geschossflächenzahl GFZ  
Fischhöhe max.  
Bauweise, abweichend (>50m)

- (22) Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaustub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaustub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Ausrocknung zu schützen.  
Zur Sicherung der Ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaustub, Bauschutt und Straßenaubbruch ist die gemeinhin übliche Richtlinie für die Verwertung von Bodenaustub, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 4.4.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt/Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

## Bodenschutz

- (23) 1. Löschwasserversorgung  
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (2 Abs. 5 BtSchG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 l/min.  
Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschrzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.  
Der Fliedruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschrwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.  
Kann diese Löschrwassermenge von öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht wer- den, so ist der Löschrwasservorra durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschrleiche (DIN 14 210), unterirdische Löschrwasserbehälter (DIN 14 220) oder die Einrichtung von Löschrwasserbehälter (DIN 14 220) oder die Einrichtung von Löschrwasserentnahme- stellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.  
Zur Löschrwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 - einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:  
a. Offene Wohngebiete 120 m  
b. geschlossene Wohngebiete 100 m  
c. Geschäftsstraßen 80 m.  
Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W 331/1-1V - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.  
Auf die Muster-Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.  
Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie von ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

## Brandschutztechnische Hinweise

- (24) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkammer wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamenten, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Weiterenakzises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.  
**Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KW-/ABfG, §§ 4, 7 und 9 BodsSchG)**  
(25) Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatliches Umweltamt Frankfurt einzuschalten und die Abfallwirtschaftsbehörden des Weiterenakzises zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.  
**Telekommunikation**  
(26) Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.  
**E-Letungen**  
(27) In dem ausgewiesenen Gebiet sind diverse Kabel verlegt. Für die korrekte Eintragung der Tassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Ermessung.  
Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbetreib Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (autofäh. B 455 nach Dornheim) 06031 / 821650 in Verbindung setzt.  
In den Bereichen, in denen Beplantzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Im Einzelfall ist die Rücksprache mit dem Netzbetreib Friedberg erforderlich. Bei einer erforderlichen werdenden Änderung von Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag.  
Zur Abstimmung, wie der Anschluss der geplanten Gebäude ausgeführt werden kann, ist die Fachabteilung der OVG in Friedberg zu verständigen  
**Gas- und Wasserversorgungsleitungen**  
(28) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Reihe von Gasmiteldruck wie auch Gasniedrdruck und Wasserleitungen vorhanden. Arbeiten in der Nähe der betreffenden Leitungen sind in jedem Falle im Vorfeld mit den Stadtwerken Bad Vilbel abzusprechen.  
Auf dem Grundstück 120/4 befindet sich eine Gasversorgungsleitung für das Nachbargrundstück Parkstraße 20.

## Genehmigungsvermerke

- 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 7. 11. 2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

- 2 BÜRGERBETEILIGUNG  
Die frühzeitigen Bürgerbelegung gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 2.7.2007 und in Form einer Offenlage in den sich anschließenden 2 Wochen durchgeführt.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

- 3 TRÄGERBETEILIGUNG  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6.12.2007 gemäß § 13 a BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

- 4 AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.11.2007 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

- 5 AUSLEGUNG  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2007 bis zum 1.2.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während des Auslegungsfrist, von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.2007 örtlich bekannt gemacht worden.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

- 6 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG  
Die Gemeindevorstellung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.4.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

## Bodenkammer (§ 20 HDSchG)

- (24) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkammer wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamenten, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Weiterenakzises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

## Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KW-/ABfG, §§ 4, 7 und 9 BodsSchG)

- (25) Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. staatliches Umweltamt Frankfurt einzuschalten und die Abfallwirtschaftsbehörden des Weiterenakzises zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.  
**Telekommunikation**  
(26) Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.  
**E-Letungen**  
(27) In dem ausgewiesenen Gebiet sind diverse Kabel verlegt. Für die korrekte Eintragung der Tassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Ermessung.  
Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbetreib Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (autofäh. B 455 nach Dornheim) 06031 / 821650 in Verbindung setzt.  
In den Bereichen, in denen Beplantzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Im Einzelfall ist die Rücksprache mit dem Netzbetreib Friedberg erforderlich. Bei einer erforderlichen werdenden Änderung von Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag.  
Zur Abstimmung, wie der Anschluss der geplanten Gebäude ausgeführt werden kann, ist die Fachabteilung der OVG in Friedberg zu verständigen  
**Gas- und Wasserversorgungsleitungen**  
(28) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Reihe von Gasmiteldruck wie auch Gasniedrdruck und Wasserleitungen vorhanden. Arbeiten in der Nähe der betreffenden Leitungen sind in jedem Falle im Vorfeld mit den Stadtwerken Bad Vilbel abzusprechen.  
Auf dem Grundstück 120/4 befindet sich eine Gasversorgungsleitung für das Nachbargrundstück Parkstraße 20.

## 8 SATZUNGSBESCHLUSS

- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 22.4.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.4.2008 gebilligt.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

- 9 INKRAFTTRETEN  
Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.6.2008 im Bad Vilbeler Anzeiger örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entsärdigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 13.6.2008 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

## STADT BAD VILBEL

## STADT BAD VILBEL



## Bebauungsplan "Schwarzer Weg" Gemarkung Bad Vilbel

### 1. Änderung

M:1:1.000  
11. Juni 2008  
GOETHESTRASSE 2 61231 BAD NAUHEIM  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT:  
ARCHITEKTURBÜRO ALFRED MÖLLER  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
BISCHOFF & HESS  
LANDSCHAFTSARCHITECTUR  
UND PROJEKTPLANUNG  
LUDWIG-RMN-STRASSE 14 34529 HECHHEIM

