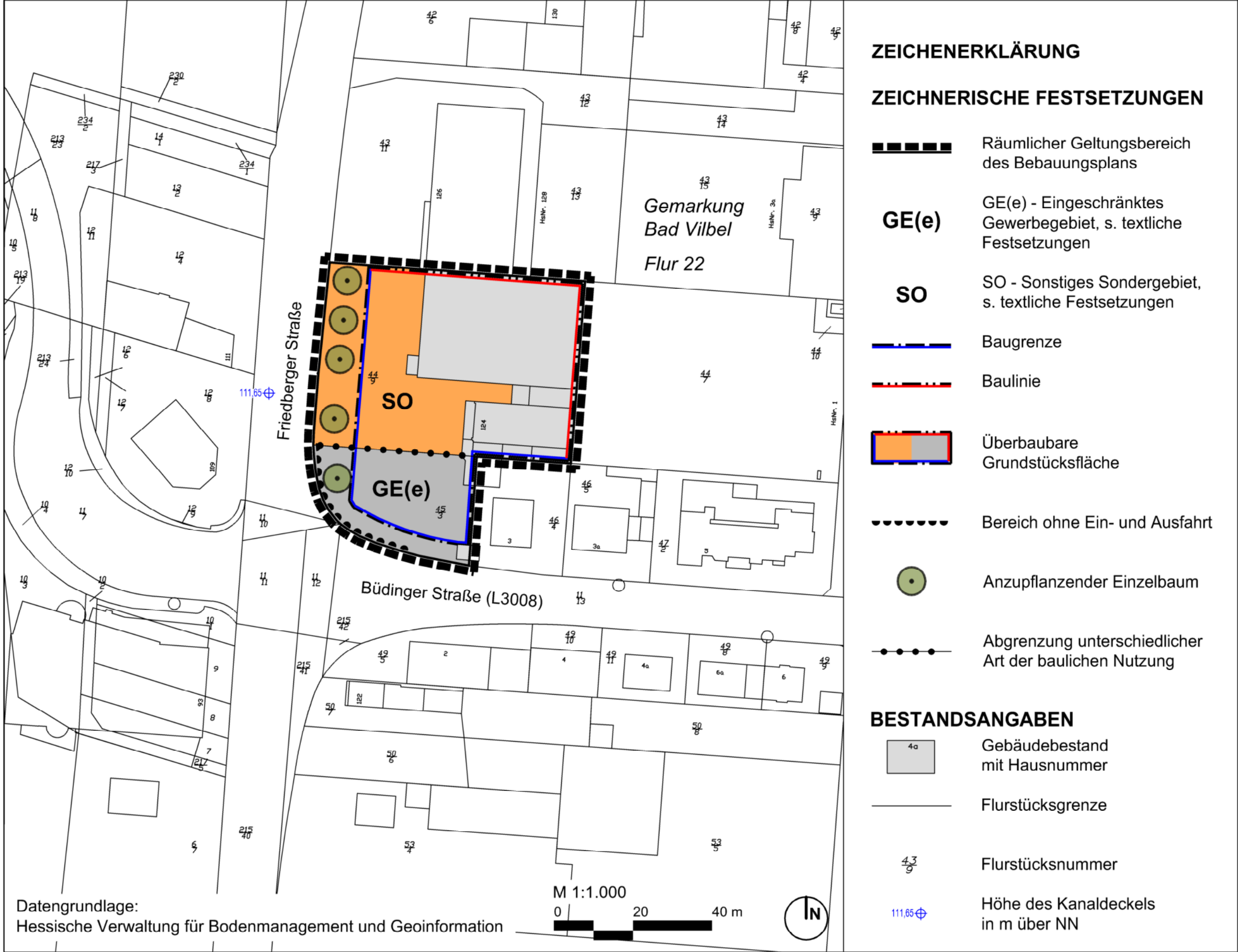




A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GE(e) - Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß § 1(4) BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1(6) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 SO - Sonstiges Sondergebiet

Zulässig sind nur die Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die folgender Zweckbestimmung dienen:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, wie z.B. eine Schau-Brauerei,
- Getränkhandel sowie Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der nachfolgend aufgeführten Sortimentsliste, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 980 qm.

Als Verkaufsfläche gilt gemäß Hessischem Einzelhandelserlass 2005 der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen ("integrierte Lagerhaltung", "Verkauf ab Lager").

Sortimentsliste entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Bad Vilbel 2020 - Endbericht 2021

(Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	
- Parfümerie - Sanitäts- und Orthopädiwaren - Bücher - Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel - Spielwaren, Babyartikel - Oberbekleidung, Wäsche - Schuhe, Lederwaren, modische Accessoires (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme) - Sportbekleidung, -schuhe, Sportartikel, Sportkleingeräte - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeemaschinen - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschen- und Dekorationsartikel - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Kunsthandel, Antiquitäten - Heimtextilien, Haus-, Tisch-, Bettwäsche - Gartengeräte und -zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwollen, Stoffe, Nähmaschinen) - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Optik, Hörgeräteakustik - Musikinstrumente, Musikalien	- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere - Elektrogroßgeräte („weiße Ware“) - Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen/Satellitenanlagen - Beleuchtungskörper, Lampen - Möbel, Matratzen / Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung - Küchenmöbel und -einrichtungen (einschließlich Einbaugeräte, Herde) - Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf - Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge - Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde / Torf, Gartengeräte und -werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenzubehör, Zäune, Gartendekoration (großteilig) - Campingartikel, Grills und Grillzubehör - Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) - Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Fitness, Tauch- und Wassersport usw.), Waffen- und Jagdbedarf, Boote und Zubehör - Motorradzubehör und -bekleidung - Autozubehör, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher - Kinderwagen, Kindersitze - motorisierte Fahrzeuge aller Art - Öfen, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten) - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika) - Pharmazeutika - Schnittblumen, Zimmerpflanzen - Zeitung, Zeitschriften	

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

2.2 Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 122,0 m ü.NN.. Sie darf durch technische Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 5 % der projizierten Dachfläche überdecken.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind weder oberirdische Garagen noch überdachte Stellplätze (Carports) oder oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - EINZELBAUMPFLANZUNG

Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Friedberger Straße standortgerechte Laubbäume – z.B. gemäß Vorschlagsliste I - anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 cm - 16 cm, in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cbm zu pflanzen.

Von den dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 3,5m parallel zur Friedberger Straße abgewichen werden.

Die anzupflanzenden Einzelbäume können auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet werden.

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTENSCHUTZ

6.1 Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder einem Abriss ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können.

Bei einem positiven Befund sind unter naturschutz- fachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen, z.B. eine Rettungsumsiedlung durch fachkundiges Personal.

6.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- freundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, zu verwenden.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 (4) HWG

7 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

7.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gerechnet eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. In diesem Bereich sind keine Stellplätze zulässig.

7.2 Nicht befestigte und nicht überbaute Flächen

Nicht befestigte und nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Geovlies / Plastikfolie und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Split zur Freiflächengestaltung ist nicht zulässig.

7.3 Zufahrten

Zufahrten zu Grundstücken sind bis zu einer Breite von 7,5 m zulässig. Ausnahmsweise ist, wenn ein betriebliches Erfordernis nachgewiesen wird, eine Zufahrtsbreite bis zu 10,0 m zulässig. Bei einer Grundstücksbreite bis zu 30 m ist nur eine Zufahrt zulässig, bei Grundstücken mit einer Breite über 30 m sind maximal zwei Zufahrten zulässig.

8 GESTALTUNG VON LAGERFLÄCHEN

Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten, mindestens 1,8 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen zu umgeben.

9 EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Mauern und undurchsichtige Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m und durchsichtige Zäune und Laubgehölzhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

C KENNZEICHNUNG gemäß § 9 (5) BauGB

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflutbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK 2. Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Weitere Hinweise zu diesem Thema s. Begründung zum Bebauungsplan.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 (6) BauGB

Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088). Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch Straßenverkehr (gemäß Lärmkartierung 2017, Lärmviewer Hessen bis zu 70 dB(a)) sollten bei straßenseitigen Aufenthaltsräumen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Artenschutz

- Rodung von Bäumen und Sträuchern: Bei Gehölzrodungen und Gehölzentfernungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Frist vom 1. Oktober bis 28.29. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.
- Fassadengestaltung: Bei Neubauten sollten zur Vermeidung von Vogelschlag ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z. B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen ausgeführt werden. Überockverglasungen sollten vermieden werden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

- Außenbeleuchtung: Reduzierung der auf das notwendige Mindestmaß; energiesparende, blend- und streulichtarme Gestaltung mit möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen; keine Anstrahlung von Gewässern und Vegetation; Verzicht auf rundum strahlende Leuchten und Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht und auf flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung; maximale Leuchtdichte von 100 cd/m² bei kleinflächigen Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit weniger als 10 m²; maximale Leuchtdichte von 5 cd/m² bei Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit mehr als 10 m²; Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sollten die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich überschritten werden.

- Einfriedungen: Nach Möglichkeit eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm sicherstellen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

- Nisthilfen: Ausstattung der (Bestands-) Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten, da diese zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten leiden.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist i.d.R. nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Behandlung von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.2 - Bodenschutz West, Gutleutstr. 114, 60327 Frankfurt am Main, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen vorhanden. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern bzw. Netzbetreibern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen.

Städtische Satzungen, Gesetzliche Regelungen

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossenen Satzungen (z.B. Entwässerungssatzung, Gestaltungssatzung für Werbeanlagen, Stellplatz- und Ablösesatzung) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

Vorschlagslisten

Geeignete Baumarten zur Verwendung im Stellplatzbereich:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche 'Fastigiata'
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Weitere einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

F RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 d. Gesetzes v. 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) v. 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 1 d. Gesetzes v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV) v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) (BGBl. I S. 2542) v. 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 4G v. 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), berichtigt am 10. August 2022 (BGBl. I S. 1436)
- Hessische Bauordnung** (HBO) v. 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz v. 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) v. 20. Dezember 2010 (GVBl. II 881-51 v. 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 d. Gesetzes v. 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Wassergesetz** (HWG) v. 14. Dezember 2010, Fassung v. 30.09.2021, GVBl. I 2010, 548
- Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) v. 28. November 2016
- Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes v. 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 27.09.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB 31.10.2022 - 07.11.2022

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 08.11.2022 - 09.12.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 01.11.2022 - 09.12.2022

Prüfung der Stellungnahmen mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB 28.03.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB 28.03.2023

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Hiermit wird der Plan ausgefertigt.

Bad Vilbel, _____

Bürgermeister Sebastian Wysocki

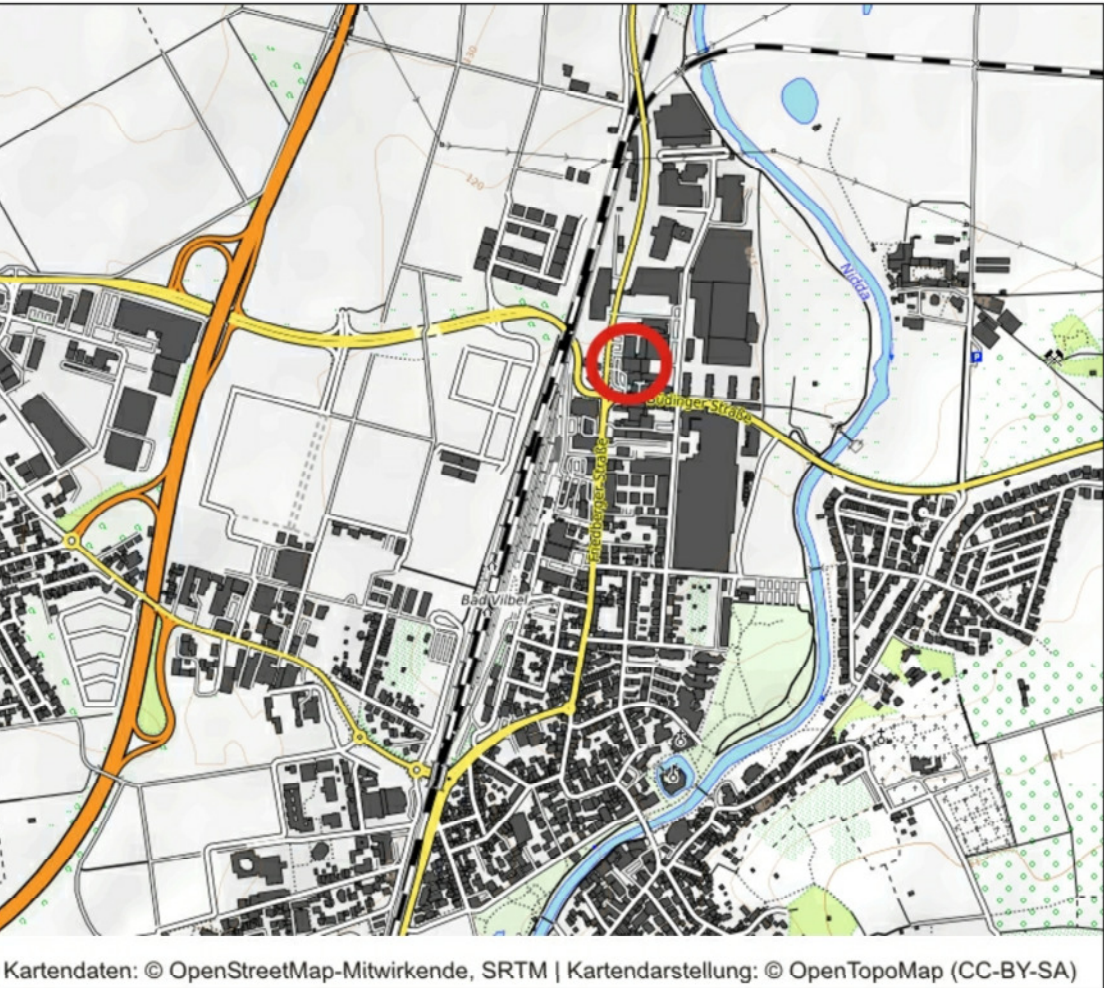
In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am _____

Bad Vilbel, _____

Bürgermeister Sebastian Wysocki

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Rosengarten II - 1. Änderung"



01.02.2023

Übersicht

DIESING+LEHN

STADTPLANUNG

Arheilger Straße 68 64289 Darmstadt Tel.: 06151/73 56 98 mail@diesing-lehn.de