

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN		BESTANDSANGABEN	
	Geltungsbereich Bebauungsplan		Gebäudebestand mit Hausnummer
	Baugrenze		Gebäude, für die eine Abrissgenehmigung vorliegt
	Überbaubare Grundstücksfläche		Flurstücksgrenze
	Eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche - Einhausung der Tiefgaragenausfahrt		Flurstücksnummer
	Überbaubare Grundstücksfläche - Brücke		Höhenangaben in Metern über NormalNull (ca.)
	Überbaubare Grundstücksfläche - Brückensockel		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
	Ohne Signatur: Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Kulturdenkmal
	Öffentliche Verkehrsfläche		Kulturdenkmal
	Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg		
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich, Öffentlicher Platz		
	Tiefgaragenein- und Ausfahrt		
	Abgrenzung unterschiedlicher Art bzw. Maß der Nutzung		
	Zu erhaltender Baum		

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

#### 1 Art der baulichen Nutzung

Teilgebiet 1:  
SO - Sondergebiet Mediathek  
Dieses Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung der Stadtbibliothek, sonstiger Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie der Unterbringung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Zulässig sind weiterhin Schank- und Speisewirtschaften mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 250 qm.

Teilgebiet 2:  
MK - Kerngebiet  
Gemäß § 7 BauNVO sind zulässig:  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsläden,  
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
- sonstige Wohnungen, soweit sie oberhalb des Erdgeschosses liegen.  
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Spiel- und Automatenhallen sowie Tankstellen nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 7 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Teilgebiet 3, 4:  
Ml - Mischgebiet  
Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:  
- Wohngebäude,  
- Geschäfts- und Bürogebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 qm je Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Gemäß § 1(5) und (6) BauNVO sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsläden nicht zulässig.  
Gemäß § 1(7) BauNVO ist in Gebäuden, die an die Frankfurter Straße grenzen, im Erdgeschoss Wohnnutzung nicht zulässig.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

Teilgebiet 1, 2: Die höchstens zulässige Grundfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Es dürfen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden. Im Teilgebiet 2 dürfen die Baugrundstückflächen vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut werden.

Teilgebiet 1: Die Höhe der Gebäude darf höchstens 119,5 m ü.NN betragen. Die Unterkante der Brücke darf 109,5 m ü.NN nicht unterschreiten.

Teilgebiet 2: Die höchstens zulässige Traufhöhe beträgt 119,0 m ü.NN. Bei geneigten Dächern darf im Bereich der festgesetzten Fassadenrücksprünge (s. Punkt 9) die Traufhöhe um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Höhe der Gebäude darf höchstens 122,5 m ü.NN betragen. Das in der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Treppenhaus darf eine Höhe von 120,0 m ü.NN nicht überschreiten.

Teilgebiet 3: Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Es dürfen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die höchstens zulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m, bezogen auf die mittig vor dem Gebäude liegende Oberkante der Straßenseite.

Teilgebiet 4: Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,8. Es dürfen höchstens drei Vollgeschosse errichtet werden. In der überbaubaren Grundstücksfläche, die direkt an die Frankfurter Straße grenzt, darf die Traufhöhe höchstens 9,0 m betragen, bezogen auf die mittig vor dem Gebäude liegende Oberkante der Straßenseite.

Alle Teilgebiete: Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachstuhl. Bei einem Flachdach wird als Traufhöhe die Oberkante der Attika angesetzt.

#### 3 Bauweise

Teilgebiet 2, 3, 4: Es gilt die geschlossene Bauweise.

#### 4 Eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plan festgesetzte eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche darf nur mit der Einhausung der Tiefgaragenausfahrt, mit der Tiefgarage selbst sowie mit einem Treppenhaus mit einer Grundfläche von höchstens 25 qm bebaut werden.

#### 5 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich, Öffentlicher Platz

Diese Fläche ist vollständig durch eine Tiefgarage unterbaubar. Die Tiefgarage darf zur Frankfurter Straße keine Belüftung haben.

#### 6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Teilgebiet 2: Die Ausfahrt der Tiefgarage ist einzuhausen. Die Entlüftung der Tiefgarage ist über das Dach der Bebauung zu führen. Dabei ist Tiefgaragenentwurf so abzuführen, dass sie nicht durch benachbarte höhere Gebäude wieder in die Bodennähe verwehrt wird.

Teilgebiet 2, 3, 4: Bei Gebäuden, die direkt an die Frankfurter Straße bzw. an den Markt- und Festplatz grenzen, müssen die der Straße bzw. dem Platz zugewandten Fassaden im Bereich von Aufenthaltsräumen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau genügen (s. Hinweise).

### 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Vogelschutz, Insektenschutz

7.1 Teilgebiet 1: Die Fassadenflächen und Fenster sind im Bereich der Überbauung der Nidda so auszuführen, dass Vogelschutz bestmöglich ausgeschlossen wird. Dies kann z.B. geschehen durch: Anordnung von Sonnenschutz- oder sonstigen Fassadenelementen, Verwendung von transparentem Glas (z.B. Milchglas) sowie transparentem Glas mit Markierungen, die für Vögel wahrnehmbar sind. Diese Markierungen (z.B. Punktraster) sollten einen Bedeckungsgrad von mindestens 25% der gesamten Glasfläche haben.

7.2 Bei Außenlampen sind Leuchtkörper von geringem UV-Anteil, z.B. Natriumdampflampen, einzusetzen, zudem darf die Beleuchtung nur von oben nach unten geführt werden. Eine freie Abstrahlung des Lichtes in den Himmel ist nicht zugelassen.

### 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8.1 Teilgebiet 1, 2: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. In der Summe sind mindestens 70% der gesamten Flachdachfläche oder der flachgeneigten Dachfläche einzugrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine Extensivbegrünung vorzunehmen.

8.2 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind bei Verlust durch gleichwertige Bäume z.B. aus der Auswahlliste 2 zu ersetzen.

8.3 Im Bereich des Marktplatzes sind mindestens 8 Bäume z.B. aus der Auswahlliste 2 zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen können hierbei auch schmalkronige Sorten der genannten Arten verwendet werden.

### II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

#### 9 Fassadengestaltung

Teilgebiet 2: An der Frankfurter Straße hat bei Gebäuden mit einer straßenseitigen Fassadenlänge von mehr als 15 m nach höchstens 12 m Gebäudelänge in dieser Fassade ein Rücksprung von mindestens 0,5 m Tiefe und mindestens 2 m bis höchstens 5 m Breite zu erfolgen. Das Dach darf ohne Rücksprünge durchlaufen. Weiterhin sind bei diesen Gebäuden Fassadenabschnitte über alle Geschosse zu bilden, die die Breite von 10 m nicht überschreiten dürfen. Die Fassadenabschnitte sind auf die festgesetzten Rücksprünge abzustimmen.

Zur Frankfurter Straße sind keine horizontalen Fensterbänder zulässig. Die Fassade ist so auszuführen, dass der Anteil an Fenstern oder Festverglasungen mindestens 30% beträgt. Die Fenster oder Festverglasungen sind als stehende Formate auszuführen (Höhe > Breite). Fassadenbereiche ohne Fenster oder Festverglasungen sind verputzt oder mit Naturstein auszuführen. Dabei muss ein mattes Erscheinungsbild entstehen.

#### 10 Dachgestaltung

Teilgebiet 1, 2: Abweichend von der Gestaltungsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 29.08.2000 sind alle Dachformen zulässig.

#### 11 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Fassadenbegrünung

11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplatz oder Zuwegung benötigt werden, planrisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind standortgerechte und heimische Gehölze, z.B. gemäß Auswahlliste 1, zu verwenden (1 Gehölz/qm). Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

11.2 Alle Tür- und fensterlosen Fassadenflächen sind, soweit sie nicht aus Glas bestehen, ab einer Flächengröße von 50 qm mit Pflanzen der Auswahlliste 3 zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

### III HINWEISE

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde beim Wetteraukreis zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberrheinischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe (Tiefgarage) nach § 88 Hessisches Wassergesetz besonders genehmigungspflichtig.

Weiterhin liegt das Plangebiet in den folgenden Schutzzonen der in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebiete für die staatlich anerkannten Heilquellen Friedrich-Karl-Sprudel und Hattia-Sprudel in Bad Vilbel: Qualitative Schutzzone III/1 Hattia-Sprudel, qualitative Schutzzone III/2 Friedrich-Karl-Sprudel, qualitative Schutzzone A/2 Hattia- und Friedrich-Karl-Sprudel. Aus Gründen des Heilquellenschutzes darf nur weitgehend unerschützte Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Darüberhinaus darf die Versickerung grundsätzlich nur über die bielebte Bodenzonen erfolgen. Es darf keine dauerhafte Ableitung von oberflächennahem Grund- oder Schichtenwasser über Bauwerksdrainagen o.ä. erfolgen. Tiefliegende Gebäudeteile müssen daher ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden.

- Bauen im Umfeld der Nidda: Es ist mit einer direkten Korrespondenz der Grundwasserstände mit den Niddawasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund ist im Hochwasserfall mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund des vorhandenen Abflussregimes der Nidda treten diese Wasserstände dann durchaus auch über längere Zeiträume auf.

### III HINWEISE (FORTSETZUNG)

- Unterhaltungsarbeiten an der Nidda: Der Wasserverband Nidda benötigt für die laufende Unterhaltung der Nidda Zufahrten, Arbeits- und Rangierflächen. Weiterhin müssen Stützmauern, Böschungen und Krümpfen im Böschungsbereich bestimmte Kriterien erfüllen. Die entsprechenden Planungen sind daher mit dem Wasserverband Nidda im Detail abzustimmen.

- Altlasten / Grundwassererschadensfälle: In den Altlastenplänen von FISGIS und Listen von ALTIS sind einige ehemalige Handwerksbetriebe in der Frankfurter Straße aufgeführt, wie eine KFZ-Werkstatt, ein Malerbetrieb, Spargerei (Frankfurter Str. 72, 56, 62) usw. die ein mittleres Risikopotential für eine Untergrundverunreinigung mit sich bringen. Im Bereich der Frankfurter Straße ist daher bei Bodeneingriffen mit Verunreinigungen des Bodens zu rechnen. Konkrete Anhaltspunkte für Verunreinigungen oder sonstige Informationen liegen jedoch nicht vor.

- Bestehende Kanäle, Leitungen und Anlagen: Im Plangebiet befinden sich u.a. entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 26/3 Regen- bzw. Schmutzwasserkanäle. Ein Kanalbestandsplan ist bei der Stadt Bad Vilbel, Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen, Tiefbau / Abwasser erhältlich. Weiterhin befinden sich Gas-, Wasser-, Elektroleitungen und Telekommunikationsanlagen im Plangebiet. Arbeiten in der Nähe der Leitungen und Anlagen sind mit den betroffenen Versorgungsträgern (Deutsche Telekom, Oberbessische Versorgungsbetriebe Aktiengesellschaft, Stadtwerke Bad Vilbel) rechtzeitig abzustimmen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

- Schutz von Fledermäusen und Vögeln: Wie im Rahmen der faunistischen Kartierungen festgestellt, weist der Flussraum der Nidda eine hohe Bedeutung als Jagdraum für Fledermäuse auf. Als Artenhilfsmaßnahme sollten deshalb unter der neuen Brücke Quartierhilfen angebracht werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu minimieren, sollten die Abriss- und Rodungsarbeiten auf die Zeiträume Oktober und November sowie März und April gelegt werden. Zudem sollte unmittelbar vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten die Gebäude und Bäume auf Besatz mit Fledermäusen kontrolliert werden. Zu beachten sind hierbei vor allem Spalten an Gebäuden und Baumhöhlen. Falls Fledermäuse angetroffen werden, sind diese umzusiedeln. Gleiches gilt für Vögel.

Weiterhin ist die Ausführung der Fassadenflächen und Fenster im Bereich des Brückengebäudes vorab im Hinblick auf den Vogelschutz mit der Staatlichen Vogelschutzwarte und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Fenster und Luken des Brückengebäudes sind nachts zu schließen.

- Auswahllisten für Festsetzung Nr. 8, 11

#### Auswahlliste 1:

Mindestqualität: 100-150 cm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Blut-Hartnagel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Wolliger Schneeball)

#### Auswahlliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, 4 x v Stammumfang 20-25 cm

- Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Traubeneiche)
- Quercus petraea (Stieleiche)

#### Auswahlliste 3:

- Efeu (Hedera helix in Sorten) - Selbstklimmer
- Felsen-Gelbstäut (Lonicera heckeri) - Gerüstkletterpflanze
- Immergrüner Geißblatt (Lonicera henryi) - Gerüstkletterpflanze
- Japanischer Blauregen (Wisteria sinensis) - Gerüstkletterpflanze
- Kletterrosen (Rosa in Arten und Sorten) - Gerüstkletterpflanze
- Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten) - Gerüstkletterpflanze
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann' und Tricuspidata 'Veitchii') - Selbstklimmer

- Ausgleich: Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird der Renaturierung des Niddaflusses in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ausgeglichen, s. Lageplan.



### HINWEIS: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Spalte	Räumen				
	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettrüme in Krankenanstalten u. Sanatorien	Außenbalkone in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts-räume und ähnliche Räume	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliche Räume
		dB(A)	ent. R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	30
2	II	bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der zu rechnenden Aufgabenstellung nicht einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 13.12.2005

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 02.03.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 01.10.2008 bis 07.11.2008

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 27.07.2009 bis 01.09.2009

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung 10.11.2009

Satzungsbeschluss 10.11.2009

Erlangung der Rechtskraft

Bad Vilbel, den

### RECHTSGRUNDLAGEN

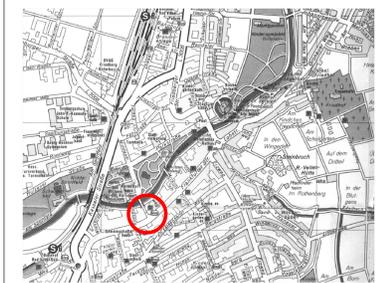
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002



## Bebauungsplan "Neue Mitte"



DIESING+LEHN  
STADTPLANUNG SRL  
Anhalter Str. 68 64289 Darmstadt Tel: 06151 7336 98 mail@diesing-lehn.de

### Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Hinweise:

Planung und Beratung  
Dietrich, R. Wagemann  
Haberstraße 17  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-30 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: info@naturprofil.de

