

[illegible]

	Mischgebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauVVO	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB		
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauVVO	
	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauVVO	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauVVO	
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauVVO	
Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB		
	max. Gebäuhöhe in Metern über Normal Null (NN), vgl. textl. Festsetzung 2.2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauVVO	
	Baugrenzkante für Höhenfestsetzung der jeweiligen Erschließungsstraße, Bezugshöhe in Meter über Normal Null (NN)	
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB		
Stellung baulicher Anlagen		
	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 2 BauVVO	
	geschlossene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 2 BauVVO	
	abweichende Bauweise (textl. Festlegung 3.4 und 3.5) § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 2 BauVVO	
Baugrenze		
	Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 2 BauVVO	
Baulinie		
	Baulinie § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 2 BauVVO	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB		
	Ein- und Ausfahrtsbereich § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte siehe textl. Festsetzung 5.1, 5.2, 5.3 § 9 (1) Nr. 21 BauGB	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte siehe textl. Festsetzung 5.1, 5.2, 5.3 § 9 (1) Nr. 21 BauGB	
Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 1 BauGB		
	Grenz des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen/Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB	
Kataster / Bemerkung § 9 (1) Nr. 1 BauGB		
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksnummer	
	Gebäude Bestand	
	Bemerkung	

Hinweise

- C. Hinweise**
 - 1. Satellitenanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)**

Im gesamten Mischgebiet sind Satellitenanlagen unzulässig.
 - 2. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Kreisarchäologie Denkmalfree, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
(§ 20 HDSchG)
 - 3. Bodenschutz**

Belastungen mit Nickel und Arsen
Belasteter Boden und Vorfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen. In Vegetationsflächen und vegetationsfreien Speicherräumen ist mit mindestens 0,4m unbelasteten Boden zu überdecken.
Im Sinne des Arbeits- und Anwohnerschutzes gilt, unabhängig von der gemessenen Belastung, bei allen Erdarbeiten und beim Transport des Aushubs, ein Minimierungsgesamt in Bezug auf die Staubentwicklung.
Hierzu zählt, dass
- ab- und zurückverlagertes Erdtausch gegen Verwehungen und Betreten durch Unbefugte zu sichern ist,
- bei Bodenaushubarbeiten der Boden ggf. zu befeuchten ist,
- die herausfahrenden mit Erdmaterial beladenen LKWs mit Planen abdecken sind.
- Verschmutzungen auf den umliegenden Straßen, z.B. durch Reinigung der Reifen, zu vermeiden sind,
- LKW im Bereich des Baugebietes und ggf. der angrenzenden Wohnsiedlung nur mit Schottergeschwindigkeit fahren dürfen.
Die LAGA Richtlinie „Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ und das aktualisierte Merkblatt „Entsorgung von Baualtallen“ der RP Darmstadt – Gießen – Kassel vom 19.05.2009 sind zu beachten.
 - 4. Brandschutz**

Behinderungen im Bereich von Zufahrten, Aufstell-, Anlieger- und Zugangflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
Die Lösswasserversorgung für Neubauten ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2011 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 D/VIG/ Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
Zur Lösswasserversorgung im Planeten muss eine Wassermenge von min. 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
 - 5. Heiligschuttschutz**

Das Planeten befindet sich in dem Schutzbezirk der oberhessischen Heilquellen („Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen“ von 1929, Zone I). Dies bedeutet für das Planeten, dass für unterirdische Arbeiten wie Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 74 HWG (hessisches Wasserrecht) erforderlich ist.
 - 6. Altlasten**

Im Umgebungs, Abzuarbeiten und Erdarbeiten sowie bei der Neuerichtung von Gebäuden sind detaillierte Untersuchungen des Untergrundes auf Umweltschadstoffe durchzuführen.
Hierfür sind geeignete Gutachter bzw. Ingenieurbüros zu beauftragen und die Maßnahmen sind mit dem Regulierungsamt Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt und mit dem Vetterkreis, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
- RP Darmstadt, Abteilung Dez. IV/6 51.5 Bundesstraße West, Herr Dr. Häckel o.V.i.A. 069-2714-2976 l.v.m.
- Vetterkreis, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, Herr Girschick o.V.i.A. 06031-83-4418
 - 7. Schmutz- und Regenwasserkanal**

Die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in die öffentlichen Sammelleitungen sind dem FQ Tiefbau/Abwasser der Stadt Bad Vilbel zur Prüfung mitzuteilen. Ggf. ist auf den Grundstücken im Baugebiet eine Regenrückhaltung und vor der Einleitung in die öffentlichen Sammelleitungen eine Drosselung vorzusehen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst	am 09.10.2012
Bekanntmachung	
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 07.03.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 07.03.2013
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2013	bis 05.04.2013
Eine Bürgerversammlung erfolgte	am 21.03.2013
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte	vom 07.03.2013 bis 09.04.2013
Offenlage	
Der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte	am 27.08.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 29.08.2013
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit	vom 09.09.2013 bis 14.10.2013
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte	vom 09.09.2013 bis 14.10.2013
Satzungsbeschluss	
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung	am 12.11.2013
Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr	20.11.2013
Bekanntmachung	
Die Bekanntmachung erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger	am 28.11.2013
Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr	29.11.2013

1.	Aufgrund des § 8 BauGB i. d. Fassung vom 23.10.2009 (BGBl. S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.2013 (BGBl. I: 1548) i.M.V. § 19 (1) BauNVO in Verbindung mit der Baugrunderverordnung (BauGrüV) i.d.F. vom 23.10.1990 (BGBl. I: 192) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.2013 (BGBl. I: 1548) i.M.V. § 20 (1) BauNVO der Planzonenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I: 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I: 1500) werden festgesetzt:	
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) i.BauGB i.V.m. § 3 (1) BauNVO)	Übersetzungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (§9 (1) a, § 3 BauNVO)
1.	MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem von 0,4 bis Mischgebiet MI 2 und MI 3 und mit max. 0,6 in Mischgebiet MI 1 und MI 4, MI 5 und MI 6 bestimmt.
1.	Das Mischgebiet ist gemäß § 6 (4) BauNVO gegliedert in MI 1 bis MI 6.	Wintergärten, Loggien, Balkone und Terrassen sind auf die GRZ nicht anzurechnen.
1.	MI 1 – Mischgebiet mit Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetrieben nicht zulässig (§ 6 (5) (1) BauNVO); (vgl. auch Textfestsetzung 9.1)	Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch • Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und • Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig.
1.	MI 2 – Mischgebiet mit Wohnnutzung nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO); (vgl. auch Textfestsetzung 8.1)	Im MI 1 ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO zulässig bis zu 1,0 zu zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind tieferlagert, durch die das Baugrund lediglich unterflut wird und die von einer Erdschicht von mindestens 0,3 m überdeckt und bebaut / begrünt sind, sind nicht in die GRZ einzurechnen.
1.	MI 4 und 5 sind Lagerplätze und Lagerhallen zulässig.	Im MI 1 – MI 6 wird gem. § 16 BauNVO für jedes Baufeld eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
1.	Im MIS an der Friedberger Straße Nr. 114 (Flurstück 562) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Autoverkast (mit Karosseriebau) im UG, gem. § 4 Abs. 10 BauNVO zulässig. Zufahrten, Fensteröffnungen, Tore, Be- und Entlüftungsanlagen der gewerblichen Anlagen sind zulässig.	Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeeile und technische Anlagen (z.B. Solaranlagen, Antennen, Satellitenanlagen, Aufzüge, Fahrten, Lüftungen, u.ä.) um max. 1,0m überschritten werden.
1.	Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Vilbel von Juni 2008 ist im Mischgebiet nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen.	Im Bereich der festgesetzten Tiefgarage sind untergeordnete Gebäudeeile zur Be- und Entlüftung, die oberirdisch sichtbar sind, zulässig.
1.		Bauweise, Überbauhöhe und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
1.		Im MI 1 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
1.		Im MI2, MI3, MI4 und MI5 gilt die abweichende Bauweise.
1.		Hier kann sowohl an die Grenze angebaut werden oder mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden.
1.		Im MI 2 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 6 (5) HBO 0,3 H.
1.		Der Mindestabstand zwischen Wohngebäuden im MI 2 muss, sofern nicht angebaut wird, mindestens 6 m betragen.
1.		Im MI 1 ist für die Fläche, die der Friedberger Straße zugewandt ist, eine Überbauung erst ab dem 1. OG zulässig und dadurch das festgesetzte GeL, Garagen und Letztentwurf im Erdgeschoss (9. parallel) der Fassaden der festgesetzten GeL der Friedberger Straße, vgl. Textfestsetzung 5) baulich zu ermöglichen. Eine Überbauung in diesem Bereich ist zulässig. Es muss ein mindestens 0,3m hoher Bereich über der Gebäudekante festgelegt werden.
1.		Balkone sind außerhalb der zulässigen festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie dürfen diese max. 3 m überschreiten und insgesamt max. 75% der jeweiligen Fassaden betragen.
1.		Im MI 3 kann an das bestehende Gebäude (Gießener Straße Nr. 27) angebaut werden oder mit mindestens 3 m Grenzabstand gebaut werden.
1.		Im MI 3 gemäß § 22 (4) BauNVO in einem Abstand von mindestens 4 m zur räumlichen Grundstücksgrenze zu bauen. Abweichend vom § 8 Abs. 5 HBO beträgt der seitliche Grenzabstand im MI 3 im Norden 4 m.
1.		Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
1.		Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Stellplatzanlagen sind im gesamten Mi-Gebiet, also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.		Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2)
1.		Die Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind im gesamten Mi-Gebiet, also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.		Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2)
1.		Die Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind im gesamten Mi-Gebiet, also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.		Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2)
1.		Die Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind im gesamten Mi-Gebiet, also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.		Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2)
1.		Die Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1) und Grunderwerbsteuer (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind im gesamten Mi-Gebiet, also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1. **Zisternen**
 - 1.1 Es wird empfohlen, Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser einzurichten.
Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 1.2 Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer (kleiner 5 Grad Dachneigung) zu begrünen.
2. **Brut- und Nistkästen**
 - Es wird empfohlen im Plangebiet Brut- und Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.

0m 10m 20m 50m

Maßstab 1:500

Stand: 28. November 2012