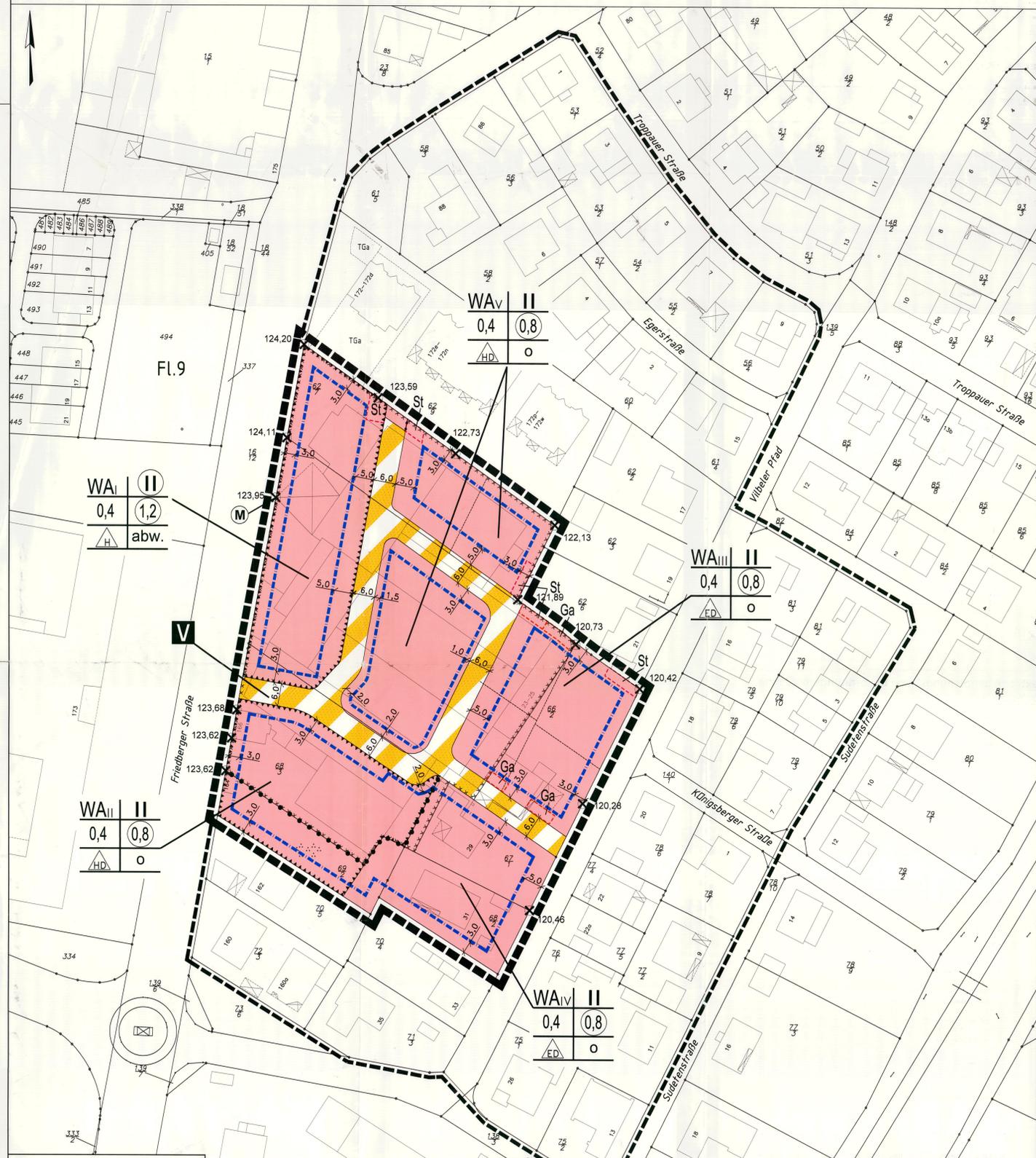


2. Änderung des Bebauungsplanes "Vilbeler Pfad", (Teil-Änderung)

Stt. Dortelweil



Vorhandene Höhen
gem. örtliche Höhenaufnahme vom 02.02.05
des Vermessungsbüros Trautmann u. Mieth,
Seilgenstadt

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Nov. 2004

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindengrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzrichtungen
- Zäune
- vorhandene Bebauung
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücknummer
- 310 Vermessungspunktnummer
- oberirdische Versorgungsanlage
- freistehende Mauer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich der 1. Änderung (nachrichtlich dargestellt)
- Geltungsbereich der 2. Änderung (Teil-Änderung)
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze

WA_{I-IV} Allgemeine Wohngebiete, Index I bis V

- 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend), s. textl. Festsetzungen
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- HD nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- O Offene Bauweise
- abw. Abweichende Bauweise

- V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Ga Garagen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Vermutung, s. textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 124,11 vorhandene Höhen
- M Messpunkt

Textliche bauplanungs- und baordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 - Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index I ist statt der zwingend zweigeschossigen Bauweise eine dreigeschossige Bauweise zulässig, wenn das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten ist. In diesem Falle ist kein weiteres zusätzliches Dachgeschoss zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index I ist die zur Friedberger Straße gerichtete Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) zwischen 10,00 und 13,00 m zu wählen. Die Höhe ist am Messpunkt M (Gelwegrand) zu ermitteln (§ 9 Abs. 2). In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices II - V darf die Firsthöhe der Gebäude 12,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Sie ist jeweils in der Mitte der zur Straße gewandten Fassade am Schnittpunkt Grundstück/Verkehrsfläche auf der Verkehrsfläche zu messen. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, die der Erschließung des Grundstückes dient.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices I, II und V ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser bis auf 0,44 gemäß § 17(2) BauNVO zulässig. Auf den Grundstücken der Reihenmittelhäuser darf diese Grundflächenzahl für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf bis zu 0,66 überschritten werden.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index I darf die Länge der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO länger als 50 m sein.
 - Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Anlagen für erneuerbare Energien sind ebenfalls zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)**

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO). Die Garagen sind in der nicht überbaubaren Fläche nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Straße haben.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)**

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices I - III und V sind je Wohngebäude, je Doppelhaushälfte bzw. bei Hausgruppen je selbstständige Einheit max. 2 Wohnungen zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet mit Index IV sind je Einzelhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

Die die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices I und II sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden für den Anlegebereich IV nach den Tabellen 8 und 9 zum Zeitpunkt der Bauantragsunterlagen gültigen DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten. In diesen Wohngebieten muss das Be- und Entlüften der Räume, die zur Friedberger Str. liegen, unabhängig vom Öffnen der Fenster möglich sein.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Mindestens 10 % des Grundstückes ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind flächig und lückelos unter Berücksichtigung der Endwuchshöhe der gewählten Gehölze zu bepflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
und hochstämmige lokale Obstbäume	

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ nicht zulässig. Die seitlichen Einfriedigungen, die zwischen den Grundstücken gewählt werden, dürfen maximal 0,8 m hoch sein.
- Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index I sind nur Pultdächer mit Zinkblech zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices II - V sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. In diesen Gebieten sind nur matte anthrazitfarbene Betondachsteine zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 10° und 45° zu wählen. Häuser ohne Grenzabstand (Doppelhaushälften und Hausgruppen) sind in jeweils gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu errichten.
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 3,00 m zwischen Doppelhäusern und zwischen den Gebäuden von Hausgruppen, daher auf der Grundstücksgrenze, zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Das Baugelände liegt in der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes, das für die staatlich anerkannten Heilquellen Friedrich-Karl-Sprudel und Hassia-Sprudel vorgeschlagen ist. Die für diese Zonen in der Verordnung festgelegten Verbote sind zu beachten.

Das Baugelände liegt auch in der Zone I des oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in der Eingriffe in den Untergrund über 5 m Tiefe der Ausnahmegenehmigung bedürfen.

Der Geltungsbereich wird überwiegend von einer Stahlbaufirma genutzt. Es handelt sich daher bei Nutzungsaufgabe bzw. wenn die Umnutzung erfolgt, um einen Altstandort.

Der Planbereich wurde 1994, 1995 und 1997 auf Altablagerungen überprüft und 1997 teilweise saniert. Folgende Informationen liegen schriftlich vor:

- Gutachten der Dekra Umwelt GmbH "Untersuchung des Erdreiches auf Verunreinigungen auf dem Gelände der Firma Eckhardt Müller Stahlbau GmbH, Vilbeler Pfad 23 - 25, 61118 Bad Vilbel", Stand 25.11.1994**
Als Grundlage für das Gutachten wurden 5 Rammkernsondierungen ausgeführt. Die Bohrtiefen betragen jeweils 3,10 m. Aus dem Bohrtgut jeder Sondierung wurden drei Proben entnommen. Aus 2 Sondierungen wurden Bodenproben entnommen. In drei Bodenproben wurden Mineralölkohlenwasserstoff-Konzentrationen gemessen, die natürlichen Hintergrundwerten entsprechen. Es wurde künstlich aufgetriebenes Erdmaterial, bestehend aus tonigem Schluff mit Schlacke- und Ziegelbrocken sowie Gesteinsstücken und ein Filzrest sowie Asphalt vorgefunden. Eine hohe Kohlenwasserstoff-Konzentration wurde in einer Sondierung gemessen. Wegen der hohen Konzentration wurde für diese Sondierung im Gutachten festgestellt, dass weitere Untersuchungen beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Verunreinigungen wurden zwischen 0,4 m und etwa 1,4 m Tiefe im Bereich von künstlichen Auffüllungen festgestellt. Es konnte daher nicht nachgewiesen werden, ob das Auffüllmaterial bereits verunreinigt war.
- Bericht von TÜV Rheinland Gruppe zu Bodenuntersuchungen auf dem Gelände der Eckhardt Müller Stahlbau GmbH, Stand 25.8.1995**
Es wurden 5 Bodenuntersuchungen in den Bereichen Abkantspresse und Dieseltankanlage vorgenommen. Davon konnten vier Rammkernsondierungen bis zur vorgesehenen Tiefe durchgeführt werden. Im Bereich der Abkantspresse lagen die Ergebnisse unterhalb der Orientierungswerte für unbelasteten Boden. Im Bereich der Dieseltankanlage konnten keine Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen werden. Es wird im Gutachten festgehalten, dass weitere Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Ergebnisbericht über die Aushubüberwachung vom TÜV Rheinland, Stand 28.04.1997

Für die Untersuchung wurde eine Bodenplatte aufgebracht, die in diesem Bereich einen deutlichen Riss zeigte. Das ausgehobene Bodenmaterial war zum Teil schwarz verfärbt und mit Bauschutt (Ziegelreste, Asphaltbruch, Glaswolle, Eternit, grobe Steine und Glasstücke) durchsetzt. Das Material wies einen muffigen und Bauschutt ähnlichen Geruch auf. Die Bodenproben wurden auf Kohlenwasserstoffe untersucht.

Ein weiterer Bodenbelag wurde im Rahmen der Sanierung aufgebracht. Der unter den Platten anstehende Beton war dunkel gefärbt und ölig. Bei beiden Bereichen wurden erhöhte Kohlenwasserstoffe nachgewiesen.

Da vermutet wird, dass sich die Bodenverunreinigung unter der Abkantspresse fortsetzt, wurde im Bericht empfohlen, bei größeren Umbaumaßnahmen oder Sanierungsarbeiten weitere Untersuchungen durchzuführen. Eine akute Gefährdung des Grundwassers geht zurzeit von den vermuteten Altlasten nicht aus.

Vor größeren Umbaumaßnahmen, Sanierungsarbeiten und Baumaßnahmen ist gemäß § 5 AltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, und die zuständige Wasserbehörde zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Für den Abbruch der vorhandenen Werkhallen hat das Kreisbaumt mit Schreiben vom 29.07.05 folgende Aufgaben mitgeteilt, die zu beachten sind:

- Im Zuge des Rückbaus der Werkhalle und der Betonfundamente ist der verunreinigte Bereich zu begutachten und die festgestellten Verunreinigungen sind durch Aushub zu sanieren.
- Bodenbelastungen sind bis zu einem Orientierungswert von 500 mg/kg Kohlenwasserstoffe abzutragen. Die Einhaltung der Werte ist durch Untersuchungen der Aushubsohle und der Flanken der Baugruben zu belegen.
- Es ist zu prüfen, ob sich die festgestellten Kontaminationen über den Bereich der Betonfundamente hinaus verlagert oder horizontal in anstehendes Boden- oder Auffüllmaterial verlagert haben.
- Die Sanierungsarbeiten sind von einem qualifizierten Ingenieurbüro/Institut zu begleiten, zu überwachen und zu dokumentieren.
- In dem betroffenen Bereich ist mit hoch MKV-belastetem Betonabbruch zu rechnen. Organoleptisch belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und in geschlossenen Containern zwischenzulagern bzw. unmittelbar nach Aushub einer Aufbereitungsanlage zuzuführen. Zur Festlegung der Verwertung bzw. Entsorgung sind Bodenmischproben zu entnehmen und auf Kohlenwasserstoffe zu untersuchen. Das Material ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Sollte bei den Aushubarbeiten Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen werden, so ist eine Probe zu entnehmen und auf Kohlenwasserstoffe zu untersuchen. Sofern das Grund- bzw. Schichtwasser mit Kohlenwasserstoffen belastet ist, ist nach Rücksprache mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz und der Stadt Bad Vilbel das geförderte Wasser über Aktivkohlefilter bzw. Benzinscheidler zu reinigen und dem Ortskanal der Stadt Bad Vilbel zuzuführen. Für die Einleitung in den Ortskanal ist das Einverständnis der Stadt Bad Vilbel erforderlich.
- Weitere Auflagen, die im Rahmen der Sanierung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zusätzlich erforderlich werden, bleiben vorbehalten.
- In den Grundstücksbereichen, in denen in der Zeit nach den Untersuchungen 1994/1995 bis heute mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für weitere Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Falls erforderlich, sind in den betreffenden Bereichen Bodenproben zu nehmen und auf spezifische Parameter zu untersuchen.
- Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist der Abteilung Wasser- und Bodenschutz ein Ergebnisbericht vorzulegen.

8.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennwerte bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB am 14.12.04 beschlossen. Der Beschluss ist am 07.03.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB am 17.03.05 durchgeführt. Auf die Dauer von zwei Wochen, gerechnet ab dem Tag der Beteiligung der Öffentlichkeit, bestand die Möglichkeit, den Plan einzusehen und Bedenken, Anregungen und Wünsche niederzulegen oder zu Protokoll zu geben. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.03.05.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 11.05.05 durchgeführt.

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 14.12.05 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 3 (2) BauGB vom 02.01.06 bis einschli. 03.02.06 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.12.05.

Satzungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.06.06 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Genehmigung:

26. JULI 2006
Bad Vilbel

Ausfertigung:

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bekanntmachung:

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 10 (3) BauGB am 28.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

29.09.2006
Bad Vilbel

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Genehmigt am:

17. Sept. 2006
AZ: III 3 A 2 - G 4 2 1 2
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

Dipl.-Ing. Zillinger, Beratender Ingenieur, CONSULTING-TEAM MITTE
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon: (0641) 85212-0, Fax: (0641) 85212-34, E-Mail: zilling@online.de