



A. Festsetzungen gem. Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt.
Das Plangebiet wird gem. § 11 (3) BauNVO als "Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche" festgesetzt.

- In dem Bereich, der als "Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche" gekennzeichnet wird, ist der Möbelmarkt mit Lagerhäusern und den notwendigen technischen Anlagen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Karte des Bebauungsplanes durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO und der Geschößflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO entsprechend der im § 17 (1) BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 18 BauNVO als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Das Überschreiten der Baugrenzen bis max. 0,50 m kann zugelassen werden.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen
Im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Ein- und Ausfahrten sind nur als Ein- und Ausfahrt für das Wohn- und Bürogebäude an der Eibenstraße zu nutzen. Ein- und Ausfahrten zum Möbelmarkt sind nur über die Industriestraße möglich.

Grünordnerische Maßnahmen
Die östliche Plangebietsgrenze entlang der Eibenstraße ist durch "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BBauG mit mindestens dreireihigen Schutzpflanzungen einzugrünen.
In einem Abstand von je 6,0 m ist zwingend ein standortgerechter Baum anzupflanzen (Auswahl aus folgenden Arten: Eiche, Esche, Linde, Ahorn).

Auf den Parkplätzen ist je 8-Pkw-Stellplatz ein standortgerechter Baum (Hochstamm) zu pflanzen (Auswahl: Linde, Eiche, Ahorn).

B Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 Hessische Bauordnung (HBO)

Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

Bauweise
Für Bauwerks- und grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff der Hess. Bauordnung (HBO).

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören.

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen.

Anlagen für Abfälle
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Glockenbau, 6100 Darmstadt, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.

Schallimmissionen
In dem Sondergebiet darf der Dauerschallpegel auf die Grundstückstiefe von 50 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Eibenstraße 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht, für den übrigen Bereich 65 dB (a) bei Tag und 50 dB (A) bei Nacht nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg (Ort) **11. Dez. 1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Katasteramt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG wurde von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung beschlossen am 07.12.1986...

Bad Vilbel (Ort) **12.12.1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt/Gemeinde**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde am 09.05.1986 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt vom 03.05.1986, Nr. bekannt gemacht worden.

Bad Vilbel (Ort) **12.12.1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt/Gemeinde**

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 20.12.1986...

Bad Vilbel (Ort) **12.12.1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt/Gemeinde**

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentl. Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG ortsüblich durch das Amtsblatt vom 20.12.1986, Nr. 11, S. 11.

Bad Vilbel (Ort) **12.12.1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt/Gemeinde**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 23.03.1987 bis einschließlich 27.04.1987...

Bad Vilbel (Ort) **12.12.1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt/Gemeinde**

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 10.07.1986...

Bad Vilbel (Ort) **12.12.1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt/Gemeinde**

Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG genehmigt worden durch Verfügung vom 20. FEB. 1987 AZ.:

Bad Vilbel (Ort) **20. FEB. 1987** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Genehmigungsbehörde**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am **12.12.1986**.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel (Ort) **13.03.1987** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt/Gemeinde**

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche § 11 (3) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
2.2 Geschößflächenzahl
0.8 Grundflächenzahl
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze
0 offene Bauweise
--- Baugrenze

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Standort zum Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der dritten Änderung
▼ Einfahrt / Ausfahrt

Die im Plan dargestellten Ein- und Ausfahrten sind nur als Ein- und Ausfahrt für das Wohn u. Bürogebäude an der Eibenstraße zu nutzen Ein- u. Ausfahrt zum Möbelmarkt ist nur über die Industriestraße möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den nach § 2a(7) BBauG geänderten Bebauungsplan gem. § 10 BBauG erneut als Satzung beschlossen am 28.10.1986

Bad Vilbel (Ort) **12.12.1986** (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) **Stadt**

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM WEITZESGRUND“ ST DORTELWEIL DER STADT BAD VILBEL

1:1000

NORD

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITER GEZ DATUM GEÄNDERT BLATT