



- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB
 GE Gewerbegebiet § 9(1) BauGB § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB
 GFZ 2,2 Geschosflächenzahl § 9(1) BauGB § 16 BauNVO
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 9(1) BauGB § 16 BauNVO
- IV Zahl der Vollgeschosse, Höchstzahl § 9(1) BauGB § 16 BauNVO
 I-I Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstzahl § 9(1) BauGB § 16 BauNVO
 IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 9(1) BauGB § 16 BauNVO
 TH Traufhöhe, Mindest- und Höchstmaß, bez. auf eine Höhe üNN § 9(1) BauGB § 18 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 (1)2 BauGB
 a abweichende Bauweise § 9(1)2 BauGB §§ 22,23 BauNVO
 Baulinie § 9(1)2 BauGB §§ 22,23 BauNVO
 Baugrenze § 9(1)2 BauGB §§ 22,23 BauNVO
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 (1)11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot im Ein- und Ausfahrtsbereich des Kreisels)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9(1) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 9(1) § 9(5) BauNVO
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9(1)21 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1)13 BauGB
 unterirdisch
- Sonstige Darstellungen**
 4/7 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 8.000 Bemaßung

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 361).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HöNatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluß zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ wurde gem. § 2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 17.11.98 gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom 02.12.98 bis einschließlich 16.12.98 stattgefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan 5. Änderung „Im Weitzesgrund“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 23.02.99 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben, dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 BauGB ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 04.03.99 (9. Woche).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 5. Änderung „Im Weitzesgrund“ auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 BauGB vom 11.03.99 bis einschließlich 16.04.99.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan 5. Änderung und Erweiterung „Im Weitzesgrund“ am 28.09.99 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Ort) 02-12-99 (Datum)
 i.A. J. J. J. (Unterschrift - Stadt) J. J. J. (Unterschrift - Stadt)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte am 21.10.99 (42. Woche).

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel (Ort) 07. Dez. 99 (Datum)
 (Peterson) (Unterschrift - Stadt)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
 Abweichend von den Festsetzungen des § 8 BauNVO sind im Gewerbegebiet auf der Grundlage von § 1, Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 • Lagerplätze
 • Tankstellen
 • Güterkraftverkehrsbetriebe
 • Vergnügungstätten
 • Bordellbetriebe
 Lagerhäuser sind nur zulässig, wenn sie als untergeordnete Gebäudeteile einem Betrieb räumlich direkt zugeordnet sind, d. h. dienende Einrichtungen sind.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschosflächenzahl zulässig, sofern sie nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 (3) HBO sind.
3. **Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, daß bauliche Anlagen ohne Längenbeschränkung zulässig sind und eine Grenzbebauung nicht zulässig ist.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
1. **Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 87 (1) Nr. 1 HBO
- 1.1 Dächer
 Dächer sind zu mindestens 45 % extensiv zu begrünen.
- 1.2 Werbeanlagen
 Anlagen zur Außenwerbung sind bis zu einer Größe von 1,20 m² zulässig.
 Anlagen zur Außenwerbung dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.
2. **Die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge** § 87 (1) Nr. 4 HBO
 Die Oberflächen von Stellplätzen (ohne ihre Zufahrten) sind in folgenden Ausführungen möglich: wassergebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10%igem Fugenanteil, Rasengitter- und Kammersteine, Schotterterrassen, Okopflaster. Voll versiegelte Ausführungen sind unzulässig.

3. **Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** § 87 (1) Nr. 5 HBO
 Die Grundstücksfreiflächen, die nicht von baulichen Anlagen und Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO eingenommen werden, sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 Im Gewerbegebiet sind mindestens 11 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die teilweise Zuordnung zu Stellplatzanlagen ist anzustreben.
 Können Bäume des vorhandenen Laubbaumbestandes erhalten werden, darf die Zahl der zu pflanzenden Bäume um diese Anzahl reduziert werden.
 Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind heimische, standortgerechte Laub- und Obstgehölze entsprechend der Gehölzliste zu verwenden:
- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| Bäume | Feldahorn |
| Acer campestre | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Haindorn |
| Crataegus crus-galli | Blumenesche |
| Fraxinus omnis | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Eberesche |
| Sorbus aucuparia var. edulis | Thüringische Mehlbeere |
| Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ | Apfel i. Sorten |
| Malus communis | Pflaume |
| Prunus domestica | Birne i. Sorten |
| Pyrus communis | |
- Qualität: Hochstämme, 3 xv., mit Ballen, STU 16 – 18
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Sträucher | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Roter Hartiegel |
| Cornus sanguinea | Hasel |
| Corylus avellana | Liguster |
| Ligustrum vulgare | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Hundsrose |
| Rosa canina | Salweide |
| Salix caprea | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | |
- Qualität: Sträucher, 2 xv., 100 - 125

- C. Nachrichtliche Übernahmen** gem. § 9 (6) BauGB
1. **Heilquellenschutzgebiet**
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes, das für die staatlich anerkannten Heilquellen vorgeschlagen ist.
 Die für diese Zonen in der Verordnung festgelegten Verbote sind zu beachten (§ 47 HWG).
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes - Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929 - in der Bodeneingriffe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.
2. **Verwertung von Oberflächenwasser**
 Gem. § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
- D. Planungsrelevante Hinweise**
1. **Bodendenkmäler**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich / Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
2. **Bepflanzungen im Bereich von Kabelanlagen**
 Wenn tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, ist möglichst ein seitlicher Abstand zwischen Stammachse und Kabel von min. 2,50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlage zu treffen, die u. a. im „Regelwerk Abwasser – Abfall, Hinweisblatt H 162, Ausgabe 12/89“ festgelegt sind.
3. **Versorgungsanlagen**
 Über den Baubeginn sind die Versorgungsträger vom Bauherrn rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Stadt Bad Vilbel
 Stadtteil Dortelweil

Bebauungsplan "Im Weitzesgrund"

5. Änderung

PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS
 PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
 ARCHITEKTEN BDA
 Prandau - Berlin - Weimar - Leipzig
 ANLAGE: 10000
 CAD - File
 Blatt: 100/125

Hessisch: 1000
 Projekt Nr.: 10000
 ANLAGE: 10000
 CAD - File
 Blatt: 100/125

Planungsstand: **Satzung**

Bearbeiter:	SLP
Geschweh:	25/09
Gabandt:	10/09
4/09/09	

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei uns. Sie darf ohne unsere schriftliche Genehmigung weder offen für einen öffentlichen Auftraggeber, noch in irgendeiner Weise veröffentlicht werden.
 © LRP 2008, alle Rechte vorbehalten von 1995/1999