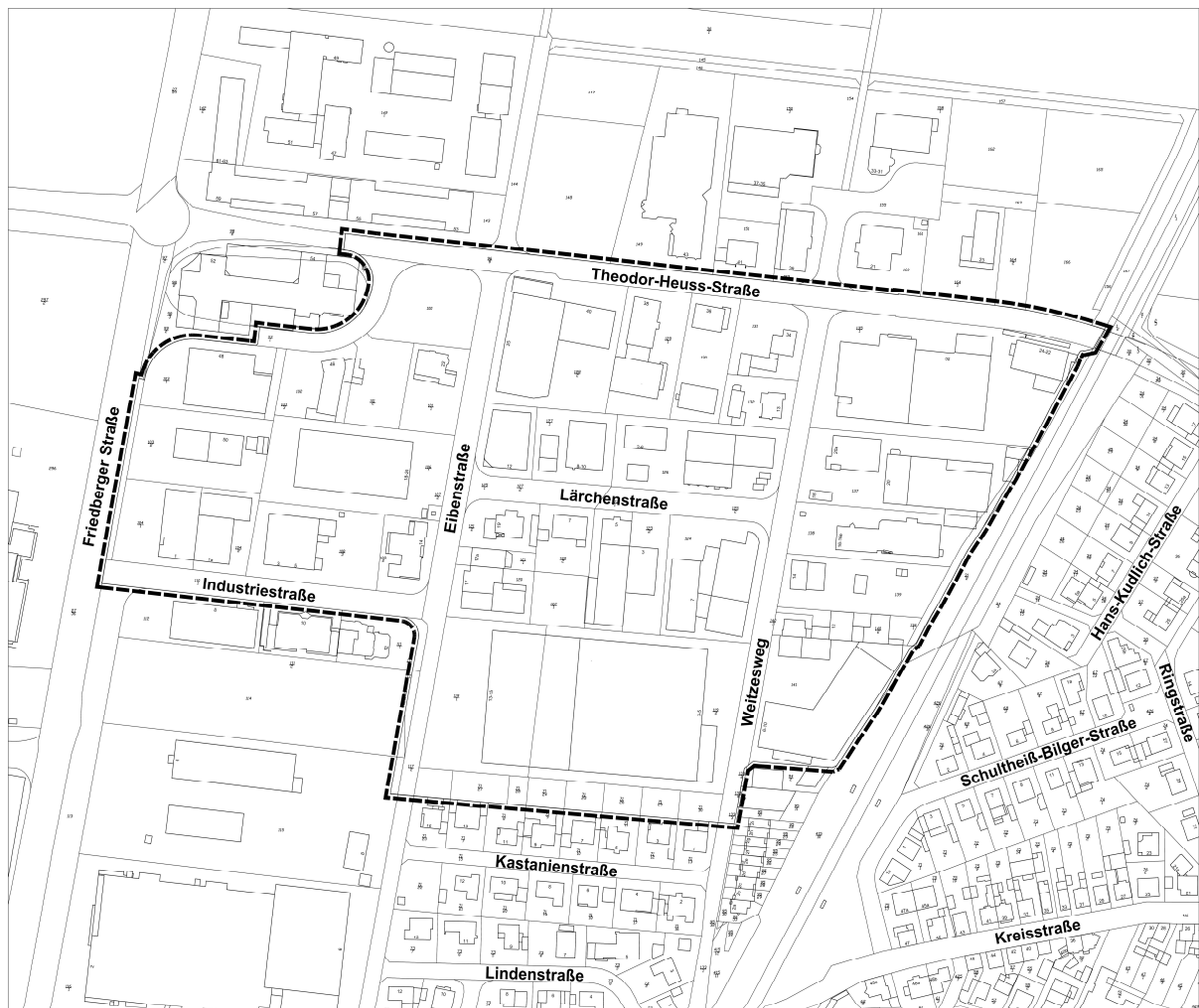


# Bad Vilbel

## 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“



**Satzung**

# Bad Vilbel

## 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“

### Satzung

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Bad Vilbel  
Stand: 27.07.2012

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

*Verfasser:*

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach

## Inhalt

|          |                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>Rechtsgrundlagen.....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| <b>B</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>1</b> | <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>                                             | <b>5</b>  |
| 1.1      | Eingeschränktes Gewerbegebiet GE .....                                            | 5         |
| <b>2</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare<br/>Grundstücksflächen.....</b> | <b>6</b>  |
| 3.1      | Bauweise .....                                                                    | 6         |
| 3.2      | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                        | 6         |
| <b>4</b> | <b>Verkehrsflächen .....</b>                                                      | <b>6</b>  |
| <b>C</b> | <b>Hinweise .....</b>                                                             | <b>7</b>  |
| <b>1</b> | <b>Sicherung von Bodendenkmälern .....</b>                                        | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Heilquellenschutz.....</b>                                                     | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Belange des Schienenverkehrs.....</b>                                          | <b>7</b>  |
| <b>D</b> | <b>Begründung.....</b>                                                            | <b>9</b>  |
| <b>1</b> | <b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>2</b> | <b>Lage und Abgrenzung .....</b>                                                  | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | <b>Verfahrensablauf.....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| <b>4</b> | <b>Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB.....</b>            | <b>10</b> |
| <b>5</b> | <b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen .....</b>             | <b>10</b> |
| <b>6</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                                      | <b>11</b> |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                                   | 11        |
| <b>7</b> | <b>Löschwasserversorgung .....</b>                                                | <b>12</b> |
|          | <b>Quellenverzeichnis.....</b>                                                    | <b>13</b> |

## A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23.01.1990
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 18.05.2011

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE

(gem. §§ 1 (9) und 8 BauNVO, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe der Branchen:
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
  - Reformwaren
  - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Schulbedarf
  - Schnittblumen
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel); Kosmetik, Pharmazie, Sanitätswaren
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
  - Sportartikel
  - Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe
  - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
  - Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
  - Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
  - Baby-, Kinderartikel

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens 4.

### **3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)*

#### **3.1 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4 Verkehrsflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)*

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## **C Hinweise**

### **1 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

### **2 Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks – Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.2.1929-, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

### **3 Belange des Schienenverkehrs**

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB Services Immobilien GmbH. Auf die ausdrücklichen Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen. Zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage (15.000 V) ist ein Mindestabstand von mind. 3,50 m einzuhalten. An den Masten 181-2, 181-4, 181-6, 181-8, 181-10 besteht ein Grabverbot von 5 Meter von Mastmitte aus. Wird dieser aus baulichen Gründen unterschritten, ist ein Standfestigkeitsnachweis vorzunehmen, dass durch die Grabungen diese nicht beeinträchtigt wird. Der (Nachbar-) Grundstückseigentümer muss sicherstellen, dass sich Aufwuchs nur bis max. 2,50 m der Oberleitungsanlage nähern darf. Soll die Grundstücksgrenze näher an einen Mast heran festgelegt werden, sind konkrete Auflagen in einem Gestattungsvertrag festzulegen und mittels Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Es muss ein Arbeitsraum von 1,0 m allseitig um die Masten herum eingehalten werden. Ist dies im Einzelfall nicht möglich (z.B. durch Schallschutzwände, Zäune oder Leitplanken), sind in diesen baulichen Anlagen abnehmbare Felder zu montieren.

Der Schutzabstand für den Menschen von dem jeweiligen spannungsführenden Bauteil ausgehend beträgt 3,50 m. Beim Einsatz eines Krans sind folgende Punkte zu beachten: Wenn die Möglichkeit besteht mit der Oberleitung in Berührung zu kommen, muss der Kran bahngeerdet und durch den Fachdienst I.NP-MI-D-FFM (IO) der DB Netz AG abgenommen werden. Drehbegrenzung von Drehwerk, Schienenlaufkatze sowie Schutz für Senkbewegungen sind einzulegen.

Das Plangebiet muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit derart eingefriedet werden, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird. Bahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Eine Ausnahme gilt für den Kanalgraben, der im Durchlass unter der Bahntrasse verläuft.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalthörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

## D Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ gibt das von der Stadt Bad Vilbel verfolgte städtebauliche Ziel des Schutzes der innerstädtischen Versorgungsstrukturen Bad Vلبels bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Änderungsbereich detaillierter geregelt werden, als es in der derzeit im Plangebiet gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ der Fall ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ aus dem Jahr 1975 basiert auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 in der Fassung vom 26.11.1968. Nach dieser sind in Gewerbegebieten auch Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, die nicht überwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Die zur Zeit gültige BauNVO 1990 in der Fassung vom 23.01.1990 regelt diese Zulässigkeit ausführlicher und gegenüber früheren Regelungen auch eindeutiger. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang u.a. auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Durch zu Grunde legen der derzeit gültigen BauNVO 1990 werden dem zu Folge großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Zur Erreichung und Sicherung des genannten städtebaulichen Ziels muss darüber hinaus aber auch eine Feingliederung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe erfolgen, da bislang sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet zulässig sind. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet soll ausschließlich auf Branchen nicht zentrenrelevanter Sortimente mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

### 2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet hat eine Größe von 104.779 m<sup>2</sup> (ca. 10,5 ha) und liegt im Bad Vلبeler Stadtteil Dortelweil. Im Norden und im Süden wird es durch Gewerbegebiete begrenzt, im Westen durch ein Mischgebiet. Des Weiteren befinden sich im Süden ein Wohngebiet sowie ein Sondergebiet „Möbel“. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an eine Bahnlinie an.

### 3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung am 01.11.2011 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ beschlossen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 18.11.2011 bis 21.12.2011 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 11.11.2011 bis 21.12.2011.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom 10.04.2012 bis 16.05.2012 statt, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) in der Zeit vom 29.03.2012 bis 16.05.2012.



Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“<sup>1</sup>

#### 4 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Des Weiteren werden durch die 6. Änderung keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich ca. 1000 m östlich des Plangebietes (Europäisches Vogelschutzgebiet Wetterau; Gebietsnummer 5519-401; Größe: 16.093 ha). Dieses Schutzgebiet ist das bedeutendste hessische Brutgebiet für Wasser-, Wat- und Wiesenvögel. Das Entwicklungsziel des Gebietes ist der Erhalt und die Verbesserung der offenen, meist wassergeprägten Lebensräume, insbesondere durch die Sicherung und Förderung der extensiven Grünlandbewirtschaftung. Dieses Entwicklungsziel wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ nicht beeinträchtigt, da sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den Verkehrsflächen nicht ändern, sondern lediglich der Zulässigkeitskatalog für Gewerbegebiete der BauNVO 1990 Bestandteil der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird. Ferner erfolgt eine Feingliederung der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe.

#### 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Derzeit im Plangebiet rechtskräftig ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ aus dem Jahr 1975. Rechtliche Grundlage dieser 1. Änderung ist die BauNVO 1968 in der Fassung vom 26.11.1968. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet GE mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl GFZ von höchstens 2,2, einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 sowie einer offenen Bauweise. Die

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Südlich befindet sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ aus dem Jahr 1986. Festgesetzt ist hier ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Einrichtungsbranche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl GFZ von höchstens 2,2, einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 sowie einer offenen Bauweise.

Nördlich des Geltungsbereichs der 6. Änderung grenzt der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ aus dem Jahr 1999 an. Genau wie die 6. Änderung ist hier als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet GE festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,2 und einer abweichenden Bauweise. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse variiert zwischen 4 Vollgeschossen als Höchstzahl, 1 bis 2 Vollgeschossen als Mindest- und Höchstzahl sowie zwingend 4 Vollgeschossen.

Des Weiteren grenzt nördlich des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Theodor-Heuss-Strasse“ aus dem Jahr 2003 an. Diese setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet GE fest, mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl GFZ von 2,0, einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 3 sowie einer abweichenden Bauweise.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet GE**

Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE.

Durch die 6. Änderung entsprechen die zulässigen Nutzungen dem aktuellen Zulässigkeitskatalog der BauNVO 1990 in der Fassung vom 23.01.1990 und nicht wie in der 1. Änderung der BauNVO 1968 in der Fassung vom 26.11.1968. Die derzeit gültige BauNVO 1990 regelt die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausführlicher und gegenüber früheren Regelungen auch eindeutiger. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang u.a. auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig, folglich nicht in Gewerbegebieten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE wird eine Feingliederung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach § 1 (9) BauNVO vorgenommen. Bei den ausgeschlossenen Branchen handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente, die zum Schutz der Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche Bad Vilbels und damit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschicht, in dem Gewerbegebiet GE nicht angesiedelt werden sollen. Die Definition der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Vilbel, die durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Jahr 2009 erarbeitet wurde. Die Ansiedlung der Branchen zentrenrelevanter Sortimente soll zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung und zur Erhaltung und Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums Bad Vilbels gezielt in die Innenstadt bzw. in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Zudem sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe dieser Branchen in der Innenstadt bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen in ihrem Bestand gesichert werden.

Gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main liegt das eingeschränkte Gewerbegebiet GE außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Versorgungskerne der Stadt Bad Vilbel.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2012 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Laut dem Regionalen Flächennutzungsplan wurde der Einzelhandel in den letzten Jahren anstatt in den traditionellen Versorgungsbereichen bzw. in der Nähe der Wohngebiete oftmals in peripher gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten angesiedelt. Ein Ziel des Regionalen Flächennutzungsplans ist es, dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken:

*„In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“<sup>2</sup>*

Mit der Feingliederung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe in dem eingeschränkten Gewerbegebiete GE und dem damit verbundenen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente wird demnach den übergeordneten Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans entsprochen.

Insgesamt wird mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ dem von der Stadt Bad Vilbel verfolgten städtebaulichen Ziel des Schutzes der innerstädtischen Versorgungsstrukturen Bad Vimbels bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung genüge getan.

Durch die Einschränkung der zulässigen Nutzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundintention sowohl der ursprünglichen Planaufstellung als auch der derzeit im Plangebiet gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ war es, nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet anzusiedeln. Dabei war es schon immer ein wichtiges Anliegen, negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen Bad Vimbels zu vermeiden. Im Gegensatz zur BauNVO 1968 ist es auf der Grundlage von § 1 (9) der BauNVO 1990 möglich, eine Feingliederung der zulässigen Nutzungen, also auch der zulässigen Einzelhandelsbetriebe, vorzunehmen. Durch den Ausschluss sowohl von großflächigen Einzelhandelsbetrieben als auch von zentrenrelevanten Sortimenten soll den ursprünglichen Planintentionen in Anlehnung an die detaillierteren Regelungen und erweiterten Möglichkeiten der BauNVO 1990 eine planungsrechtliche Grundlage gegeben werden.

## 7 Löschwasserversorgung

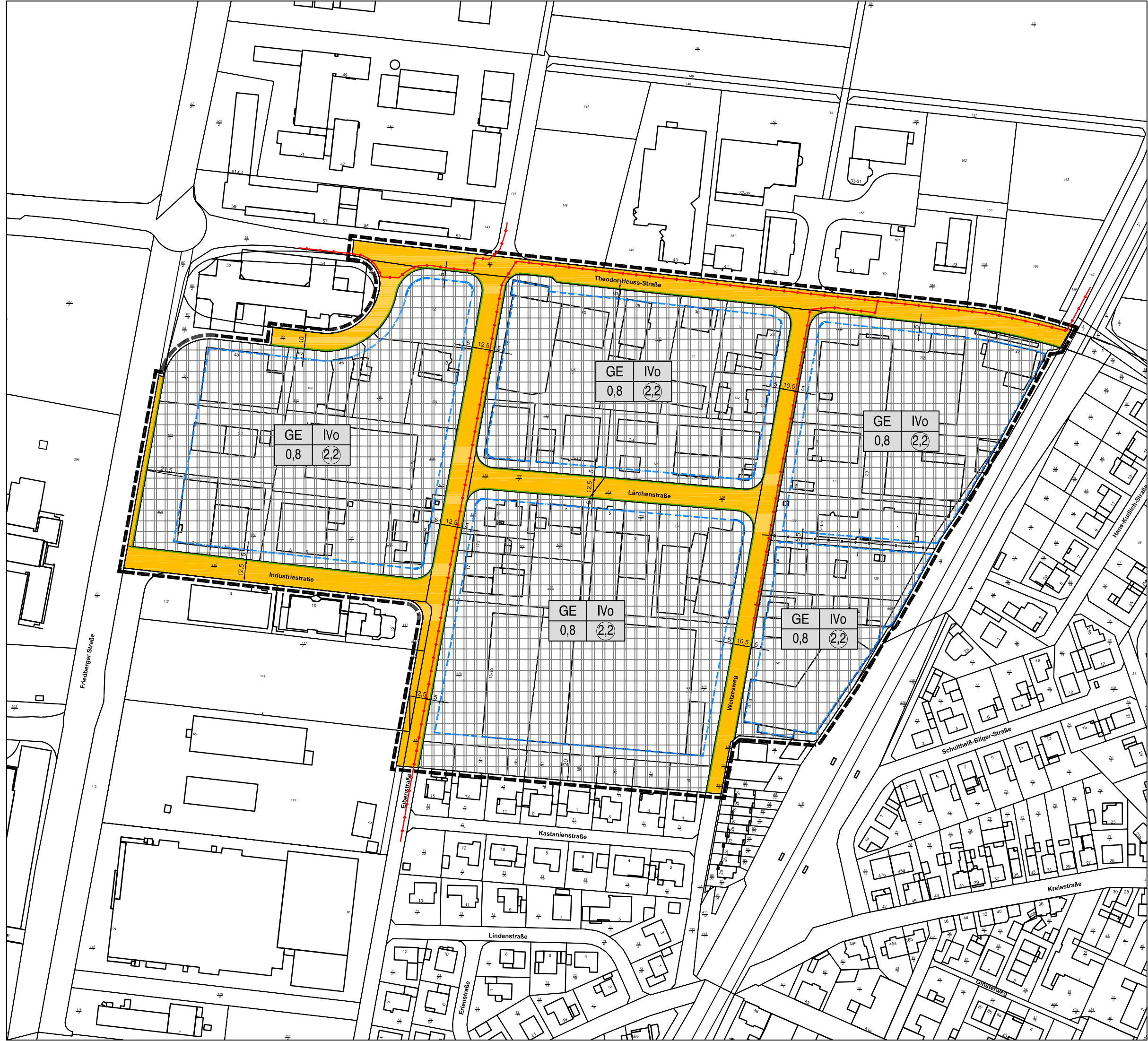
Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Weitzesgrund“ stellt die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundsatz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die Öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 192 m³/h = 3200 l/Min. bei einem Mindestfließdruck von 2 bar. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfasst der Löschbereich normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

## Quellenverzeichnis

---

<sup>1</sup> HESSEVIEWER.HESSEN.DE

<sup>2</sup> REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT; REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (Hrsg.) (2011):  
*Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main*, Darmstadt/  
Frankfurt, S. 46



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| GE  | IVo | Art d. baul. Nutzung | Vollgesch./Bauweise |
|-----|-----|----------------------|---------------------|
| 0,8 | 2,2 | Grundflächenzahl     | Geschossflächenzahl |

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

vorhandene 20 kV-Kabel

- 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

ROB

planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Bad Vilbel

6. Änderung Bebauungsplan

"Im Weitzesgrund"

|             |              |          |        |
|-------------|--------------|----------|--------|
| Bearbeiter: | Horn         | Masstab: | 1:1000 |
| Plannr.:    | 1108_01S-BPL | Format:  | Din A1 |
| Datum:      | 27.07.2012   |          |        |

Satzung