



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 bahngeerdert 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, Funkflug 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 Tylone oder Signalföhner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnhöhne planfestgestellt ist. Es obliegt den Anlegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
  - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 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
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - unterirdisch
  - vorhandene 20 kV-Kabel
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	01.11.2011
Auslegungsbeschluss .....	01.11.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	18.11. - 21.12.2011
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	11.11. - 21.12.2011
Beschluss der erneuten Auslegung .....	20.03.2012
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 4a Abs. 3 BauGB) .....	10.04. - 16.05.2012
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) .....	29.03. - 16.05.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....	11.09.2012

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

**Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans** (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

**A Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Bauutzungsverordnung (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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 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 einzuhaltenen einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.



**Stadt Bad Vilbel**  
**6. Änderung Bebauungsplan**  
**"Im Weitzesgrund"**

Bearbeiter: Horn  
 Plannr.: 1108\_01S-BPL  
 Datum: 27.07.2012  
 Masstab: 1:1000  
 Format: Din A0

**Satzung**