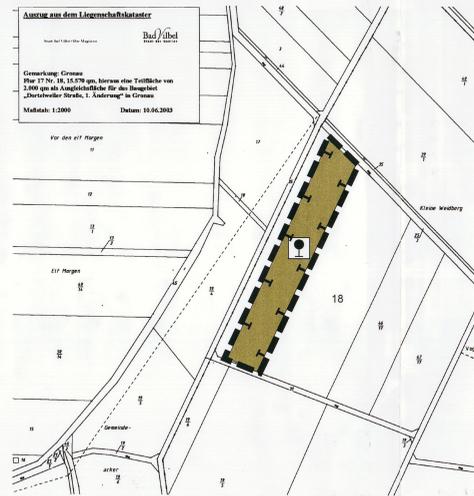


Zusatzgeltungsbereich - Gemarkung Gronau
Flur 17, Flurstück 18 teilweise = 2000qm
Maßstab 1 : 2000



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		1	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSS	GE	III
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHLE	0,8	2,0
BAUWEISE	DACHFORM	a	



TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 In den als „Gewerbegebiete (GE)“ gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In den als „Gewerbegebiete“ festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muß einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
... Traufhöhe: max. dreigeschossig max. 13,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).

- BAUWEISE**

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in den „Gewerbegebieten“ abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.
- GRÜNNÖRDNISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Tilia cordata
Winterlinde	hochstämmige Obstbäume

STRÄUCHER:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna/Cr. laevigata

- Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.
- Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, etc.) zu begrünen.
- KLETTERRHÖHLE:**
- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Clematis | Clematis vitalba |
| Efeu | Hedera helix |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Stellplatzsatzung).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen - mind. 2 cm, Schotterrasen).
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 55 UND § 81 HBO**
 - VORÜBERGEHEND AUFGESTELTE BAULICHE ANLAGEN**

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärtnerei sind Folienhäuser bis 5 m Höhe zulässig.

- DACHGESTALTUNG**

In den Baugebieten sind Dachformen wie Flach-, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Auf diesen Dächern sind technische Anlagen als Aufbauten zulässig (max. 30 % der Dachfläche). Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- BAUGESTALTUNG**

Die Farbgebung der baulichen Anlage hat in natürlichen Materialfarben zu erfolgen. Die Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein etc.) zu begrünen, wenn keine ausreichende Begrünung der Gebäude mit heimischen Laubbäumen oder Sträuchern möglich ist.
- WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind an Gebäuden oder besonders hierfür vorgesehenen Standorten nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig. Im übrigen gilt die Gestaltungssatzung der Stadt.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. (60 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

- 11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- 12. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedigungen sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 13. BODENFUNDE**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodendenkmäler sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu richten.
- 14. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET**

Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen Bad Vilbel.
- 15. ALTLASTEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staat. Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.
- 16. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Nach § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- D. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO) -
- Jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

..... (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 07.11.2000 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 09.11.2000 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Bad Vilbel vom 31.10.2000.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB am 15.07.2003 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Bad Vilbel vom 24.07.2003. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (1) BauGB vom 01.08.2003 bis einschließlich 05.09.2003.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat diesen Bebauungsplan am 18.11.2003 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Siegel) (Datum) 22. JAN. 2004
..... (Unterschrift) Bürgermeister
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Technische Dienstleistungen
Planung und Stadtentwicklung
61101 Bad Vilbel
Tel.: 06101/1602-283, Fax: 06101/1602-282

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Stadt Bad Vilbel vom 26. JAN. 2004

Bad Vilbel (Siegel) (Datum) 22. JAN. 2004
..... (Unterschrift) Bürgermeister
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Technische Dienstleistungen
Planung und Stadtentwicklung
61101 Bad Vilbel
Tel.: 06101/1602-283, Fax: 06101/1602-282

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

- PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL: planungsgruppe.f.s@t-online.de
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE Gewerbegebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2,0 Geschosßflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- a abweichende Bauweise
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR**
- Bahnanlage
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Innere Erschließung, Anliegerverkehr
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
RRB Regenrückhaltebecken, unterirdisch
- HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN**
- unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN**
- S private Grünfläche: Schutzpflanzung
S öffentliche Grünfläche: Schutzpflanzung
G öffentliche Grünfläche: Grünanlage
G öffentliche Grünfläche: Gärtnerei
- WASSERFLÄCHE, FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- wasserführender Graben
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Streuobstwiese
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Einzelbäumen
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Einzelbäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Maßangaben in Meter
Zufahrtsverbot
Ein- und Ausfahrt
St Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

STADT BAD VILBEL
STADTTEIL DORTELWEIL

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

BEBAUUNGSPLAN
“GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER THEODOR-HEUSS-STRASSE”

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEARBEITET: RG GEZEICHNET: WEI MASSTAB: 1 : 1000 PLANUNGSSTAND: SATZUNG DATUM: NOVEMBER 2003