A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

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

1. Art der baulichen Nutzung

In den als "Gewerbegebiete" gekennzeichneten Bereichen sind die in § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sowie ausnahmsweise die in § 8 (3) Nr. 1 genannten Nutzungen zulässig.

Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

2. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Der Stauraum zur Straße soll 15,0 m nicht unterschreiten.

Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Gebieten, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichnet.

Für die Durchgrünung werden folgende Pflanzen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, zur Auswahl verbindlich festgesetzt:

Bäume

Hainbuche - Carpinus betulus
Stieleiche - Quercus robur
Esche - Fraxinus excelsior
Traubeneiche - Quercus petraea
Ahorn - Acer campestre
Birke - Betula verrucosa
Winterlinde - Tilia cordata
Speierling - Sorbus domestica
Salweide - Salix caprea
Aspe - Populus tremula
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Vogelkirsche - Prunus avium
Hochstämmige Obstbäume

Sträucher

Schneeball - Viburnum opulus
Hundsrose - Rosa canina
Haselnuß - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Liguster - Ligustrum vulgare
Hundsrose - Rosa canina
Schwarzdorn - Prunus spinosa

Ranker: Schattwände

Waldrebe - Clematis vitalba
Efeu - Hedera helix
Geißenjelleber - Lanicera caprifolium

Ranker: Sonnenwände

Weinrebe - Kulturform
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia

In den Gewerbegebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 m², 1 Strauch 1 m²). Es gelten die unterschiedlichen standörtlichen Festsetzungen gemäß Kapitel B der Begründung.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

hier: Sichtflächen

Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderenden Nutzung freizuhalten. Sträuchern, Hecken, Bäume, Einfriedigungen u.ä. Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,80 m - gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante - nicht überschreiten.

Der Bewuchs ist kontinuierlich zu überprüfen und entsprechend zurückzuschneiden.

B. Festsetzungen gem. § 116 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl.I S. 102), die gem. § 5 HBO als Satzung beschlossen werden.

5. Höhenlage

Maßgebend für die dreigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes (für Betriebs- und Werksgebäude 13,5 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß; für Wohngebäude 9,5 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß). Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuelle notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.
Soweit erforderlich, ist nach den Vorschriften der Bauvorlagenverordnung mit den Lageplan ein Freiflächenplan vorzulegen.

6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Schleppdächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung soll 0° - 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

7. Baugestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen, vor allem der großvolumigen Werkhallen, hat in gedeckten nicht zu grellen Farbtönen zu erfolgen. Die Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (Efeu, wilder Wein etc.) zu begrünen, wenn keine ausreichende Begrünung des Gebäudes mit heimischen Laubbäumen oder Sträuchern möglich ist.

8. Einfriedungen

Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Als Einfriedigung ist nur Maschendraht in einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind den Maschendrahtzaun vorzuziehen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs nicht höher als 0,80 m sein.

9. 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.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 2c 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 Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

11. Regelung des Wasserabflusses

Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allen die Lagerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstück versickern kann. Das Regenwasser von den Dachflächen soll ebenfalls soweit wie möglich versickern können.

12. Bepflanzungsmaßnahmen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen und Reparaturen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können.

13. Energieversorgung

Anzusiedelnde Betriebe mit einem hohen elektrischen Energiebedarf müssen eigene Transformatorenstationen bauen, die mit den Versorgungsunternehmen, der OVAG, abgestimmt werden müssen.

14. Heilquellenschutz

Wegen der Lage des Plangebietes im geplanten Heilquellenschutzgebiet wird auf die in den Verordnungsentwürfen zum Heilquellenschutzgebiet Zone IV und D festgelegten Ver- und Gebote sowie insbesondere auf die Ziele nach Ziff. 5.2.2.3 des ROP hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg/H. (Ort) — 3. Jan. 1990 (Datum)

Siegel — (Unterschrift) Katasteramt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 02.02.1988 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2(1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 14.06.1988 (24.Woche) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurde vom 27.06.88 (Bürgerversammlung) bis 12.07.88 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Bad Vilbeler Anzeiger vom 16.06.1988 (24.Woche) bekanntgemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 14.02.1989 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 27.06.1989 (26. Woche).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 2(2) BauGB von 10.07.1989 bis einschließlich 11.08.1989.

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 14.11.1989 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Ort) — 17.01.1990 (Datum)

Siegel — (Unterschrift) Stadt

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist den Regierungspräsidenten am 31.01.1990 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
Der Regierungspräsident hat am 07.07.1990 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

[redacted] (Ort) — (Datum)

Siegel — (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB erfolgte am 03.08.1990

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel (Ort) — 31.07.1990 (Datum)

Siegel — (Unterschrift) Stadt

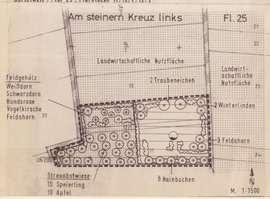
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 6. Aug. 90
Az.: IV/34-61 04/01-Dortelweil-74
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
In Auftrag

LEGENDE

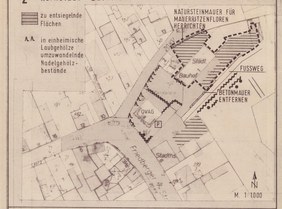
- GE — Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- z.B. (2.0) — Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl
- z.B. 0.8 — Grundflächenzahl
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Baugrenzen
- Baugrenze
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Bahnanlage
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
- Wiesenweg
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasserbehälter
- Hauptversorgungsleitung: unterirdisch
- oberirdisch
- Grünflächen
- private Grünflächen (S) Schutzpflanzung
- öffentliche Grünflächen (S) Schutzpflanzung
- Wasserflächen
- Flutgraben
- Flächen für die Landwirtschaft
- Stadtgärtnerei
- Stadtgärtnerei: Aufzucht
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: hier: Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 10.0 — Maßangaben (in m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

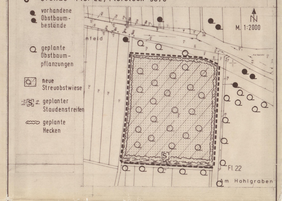
Dortelweil , Flur 25 , Flurstücke 11,12/1,12/2



2 Kernstadt - Bauhofbereich



3 Gronau - Flur 22, Flurstück 53/3



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET: NÖRDLICH DER THEODOR-HEUSS-STRASSE"

STADT BAD VILBEL
GEMARKUNG DORTELWEIL

MASS 1:1000

NORD

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
		MAI 1988 Okt. 1989
		JULI 1988
		OCT 1988
		APRIL 1989