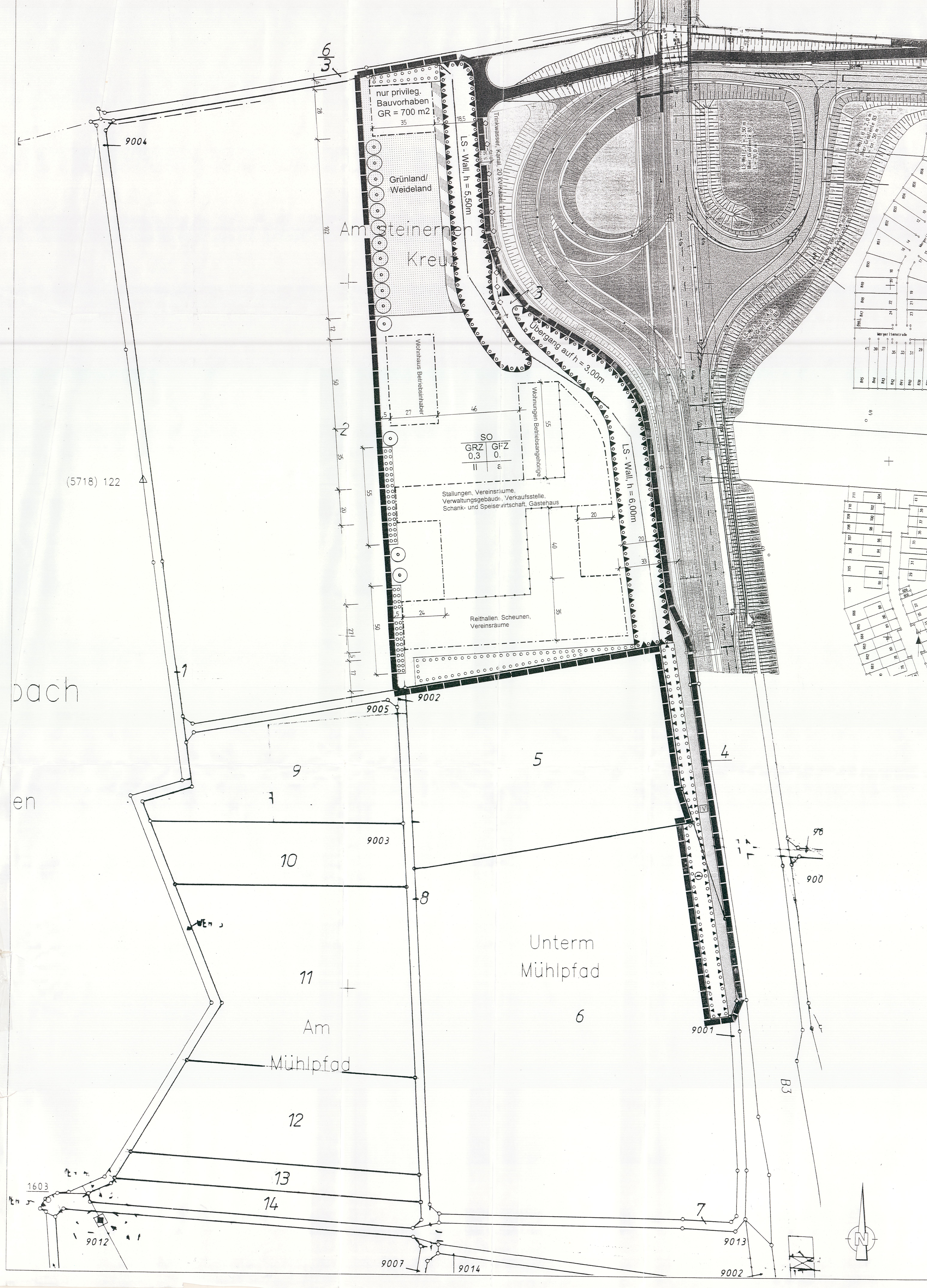




Zeichnerische Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
SO Sonstiges Sondergebiet für Pferdezucht- ausbildung und -sport	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GFZ 0.6 Geschosflächenzahl	
GRZ 0.3 Grundflächenzahl	
GR Grundfläche	
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstzahl	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
a abweichende Bauweise	
B Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, privat	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
E Einfahrt	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) 13 BauGB
u unterirdisch	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	§ 9 (1) 17 BauGB
F Flächen für Aufschüttungen	
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	§ 9 (1) 18 BauGB
L Flächen für die Landwirtschaft	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
B Bäume (Anpflanzung)	
S Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen	
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes	
G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
V Verkehrsgrün	
Sonstige Darstellungen	
F Flurstücksnummer	
G Flurstücksgrenze	
B Bemaßung	
Verfahrensvermerke	
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am steinern Kreuz“ wurde gem. § 2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 17.03.1999 gefaßt.	
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom 31.03.2000 bis einschließlich 14.04.2000 stattgefunden.	
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.06.2000 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 ordnungsgemäß durch die Frankfurter Neue Presse vom 26.06.2000.	
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Am steinern Kreuz“ auf der Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 BauGB vom 05.07.2000 bis einschließlich 11.08.2000.	
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Am steinern Kreuz“ am 28.08.2000 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Bad Vilbel	06.03.2002
(Ort)	(Datum)
Sieg	Bern
(Unterschrift - Stadt)	(Unterschrift - Stadt)
Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte am 20.06.2001 in der Frankfurter Neue Presse.	
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Sieg	Peter
(Unterschrift - Stadt)	(Unterschrift - Stadt)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 BauVO
Das Sonstige Sondergebiet für Pferdezucht, Ausbildung und -sport dient vorwiegend der Unterbringung von Flächen und baulichen Anlagen für Pferdezucht und -sport.	
Zulässig sind:	
• Bauliche Anlagen, Einrichtungen und sonstige Flächen (Pferdeställe, Weiden, Koppeln) für Pferdezucht und -sport.	
• die für das Betreiben der Anlage notwendigen Nebengebäude, 1 Verwaltungsgebäude, 1 Wohngebäude für Betriebsleiter, Fahrer und max. 6 Wohngebäude für Betriebsangehörige sowie Verwehrräume.	
Ausnahmsweise zulässig sind:	
• Bauliche Anlagen für Folgerungen des Reitports	
- 1 Schrank- und Spieldreschhaus	
- 1 Verkaufsstelle für Reitbedarf	
- 1 Gästehaus mit max. 4 Ferienwohnungen bzw. 20 Gästebetten	
- 1 Medizine und tierärztliche Einrichtungen.	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Im SO gilt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Maximalwert. Die zulässigen Grundflächen der Einzelanbauten werden in folgender Weise beschränkt:	
1 Wohnhaus für den Betriebsleiter	max. 500 m²
max. 6 Wohnhäuser für Betriebsangehörige	je max. 100 m²
Raumfläche für Verwehrräume	max. 300 m²
1 Verwaltungsgebäude	max. 120 m²
1 Schrank- und Spieldreschhaus	max. 150 m²
1 Verkaufsstelle für Reitbedarf	max. 80 m²
1 Gästehaus (bzw. 20 Gästebetten)	max. 150 m²
med. und tierärztliche Einrichtungen	max. 150 m²
Als Obergrenze für die Geschosflächenzahl gilt 0,5 als Bemessungswert.	
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 als Maximalwert festzusetzen.	
Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschosflächenzahl zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss (im Sinne des § 1 (3) BauGB) handelt.	
Für Hallenbauwerke (Reithalle, Scheune o.ä.) wird die zulässige Flächhöhe auf maximal 13,0 m begrenzt; die zulässige Traufhöhe auf maximal 8,0 m.	
Bei anderen Gebäuden darf die Traufhöhe 7,50 m nicht überschreiten. Beispielsweise für die Errichtung der Traufhöhe ist die Festlegung der niedrigsten geneigten Dachneigungswinkel.	
1.3 Bauweise	§ 22 BauVO
Die abweichende Bauweise im Sondergebiet definiert sich wie folgt:	
Der Pferdezucht dienende Hallen und Ställe können in ihrer Länge ein Maß von 50 m überschreiten (geschlossene Bauweise). Bauliche Anlagen für andere zulässige Nutzungen sind in offener Bauweise zu errichten.	
1.4 Nebenanlagen	§ 14 BauVO
Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Weiden, Koppeln, Paddock, Reitplätze, durch die keine Bodenversiegelung bewirkt wird, zählen nicht zu diesen Nebenanlagen und werden auf die erweiterte GRZ gemäß § 10 (4) BauVO nicht angerechnet.	
1.5 Garagen	§ 12 BauVO
Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für ihre Zufahrten.	
1.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
Innere der Sonstige Sondergebiete ist eine offene Grabenbauweise nach der Zone IV des qualitativen und der Zone C des qualitativen Heilungsschutzgebietes, das für die städtischen Anforderungen (Friedrich-Karl-Straße und Heide-Straße) vorgeschrieben ist.	
Die für diese Zonen in der Verordnung festgelegten Vorbehalte sind zu beachten (§ 47 HWG).	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone C des nach dem Niedersächsischen Wasserhaushaltsgesetz (Niedrigwasserschutz) in der Provinz Osthessen bestehende vom 07.02.1925, in der Bundesrepublik von mehr als 10 m geneigungsfähig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.	
1.7 Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
Die Flächen für die Landwirtschaft sind als Grünland/Weideland zu bezeichnen (§ 47 HWG).	
In der überbauten Grundstücksfläche im Norden der landwirtschaftlichen Flächen ist als privilegiertes Bauverfahren die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle (Vorratschneure) zulässig.	
Die zulässige Grundfläche nicht über 700 m² begrenzt. Das Bauwerk unterliegt den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nach 2.1.	
1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum § 9 (1) Nr. 24 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG	
1.8.1 Flächen	
Die Flächen von Lärmerschuttwällen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Pflanzliste Hecke (abgesehen von bedenklichen und dauerhaft zu unterhalten (1 Laubbäum/50 m², 1 Laubstrauch/2 m²). Die Anordnung der Gehölze erfolgt in gemischten und artenreichen Gruppen unterschiedlicher Größe und Anordnung.	
1.8.2 Vorkehrungen	
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Aufenthaltsräume in den Ober- und Dachgeschossen von Wohngebäuden und anderen Gebäuden nur Fenster zu verwenden, die mindestens der Schallschuttklasse 2 entsprechen.	
1.9 Pflanzgebiete, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
Innere der Flächen der Pflanzgebiete ist je 50 m² Fläche 1 einheimischer, standortgerechter Laubbäume 1, oder 2. Ordnung zu pflanzen, entsprechend der Pflanzliste Siedlung. Zwischen den Bäumen sind niedrigere Bepflanzungen vorzunehmen (1 Laubstrauch/2 m²). Es sind die einheimischen, standortgerechten Sorten und Stauden der Pflanzliste Siedlung oder Hecke zu verwenden.	
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 87 (1) Nr. 1 HBO
2.1.1 Dächer	
2.1.1.1 Dachform	
Dächer sind als geneigte Dächer mit mindestens 11°, höchstens 35° oder flach, auszuführen.	
Flachdächer sind als geneigte Dächer mit mindestens 11° auszuführen. Dächer geringer als der vorgeschriebenen Neigung sind nur Zweifelhäuser u.ä. sowie für Garagen zulässig.	
Als Dachentwässerungen sind Ziegel bzw. Betonabläufe in reinen Fallrinnen zu verwenden. Glas- oder glänzende Ziegel- bzw. Betonabläufe sind nicht zulässig. Unterputzte Abläufe (bis zu 20 % der Dachfläche) dürfen abwechselnd Dachabläufe und Farbziegel aufweisen.	
Die Festsetzung gilt auch für freistehende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 - 3 BauVO.	
2.1.1.2 Dachaufbauten und -ansätze	
Giebeln oder Zwischengiebel sind bis zu insgesamt einem Drittel der Außenwandhöhe auf der betreffenden Traufseite zulässig. Für die geneigte Dachabdeckung der Dachneigung nicht. Die Giebel müssen mindestens 0,5 m Abstand zur Außenwand oder zur Brandwand einnehmen. Die Fassade der Dachaufbauten muß mindestens 0,50 m unter der Traufhöhe liegen.	
Dacherschneitelle, als Fassade oder verputzt, sind bis zu einem Drittel der Dachaufbauten zulässig, wenn auf derselben Dachseite keine Dachaufbauten ausgeführt werden.	
2.1.2 Wandbegrenzung	
Fensterlose Flächen von mehr als 80 m² Größe sind mit Kleinfeldern der Pflanzliste Siedlung mit einer selbststimmenden Kletterpflanze pro 10 m Fassade zu begrünen.	
2.1.3 Werbeanlagen	
Anlagen zur Außenwerbung sind bis zu einer Größe von 1,20 m² zulässig.	
Anlagen zur Außenwerbung dürfen nur an der Seite der Leistung erbracht werden. Zumeist Glas- oder Ton, Türe und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. Leuchtbildern, z.B. Leuchtbildern, sind unzulässig.	
2.2 Die Gestaltung von Grundstücksanordnungen	§ 87 (1) Nr. 3 HBO
Grundstücksanordnungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.	
Dachziegel und metallene Stangelemente sind auf der Außenseite der Umkleung abzugeben. Die Höhe von Abfallbehältern und Hecken darf 2,00 m nicht überschreiten. Gemauerte und betonierte Ställe sowie für Kleintiere untergeordnete Zäune sind unzulässig.	
2.3 Die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge	§ 87 (1) Nr. 4 HBO
Die Grundflächen von Stellplätzen und Carportanlagen sind in folgenden Ausführungen möglich: wassergetriebene Decken, Fliesenbelag, Plattenbelag in Sand mit mind. 10 kg/cm² Fugenabstand, Fliesenbelag und Karmaschne, Schotterstein, Kopfstein, Voll versiegelte Ausführungen sind unzulässig. Gravel ist bei Anordnungen von vier oder mehr Stellplätzen je vier Stellplätze zum ökologischen Ausgleich ein Laubbäum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste Siedlung zu pflanzen. (Die ökologische Zurechnung sollte angestrebt werden.)	
2.4 Die Gestaltung der Grundstücksflächen	§ 87 (1) Nr. 5 HBO
Grundstücksflächen, die nicht für Nebenanlagen, Weiden, Koppeln und Reitplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.	
Je 300 m² Grundstücksfläche (55 % unversiegelte Grundstücksfläche abzüglich der Flächen für fächerartige Pflanzgebiete) ist mind. ein Laubbäum 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste Siedlung zu pflanzen, oder 1 Baum ist zur inneren Durchgrünung als höherwachsender Baum (1. Ordnung) auszuwählen.	
An der Westseite des Sondergebietes ist auch außerhalb der festgesetzten Flächenflächen Pflanzgebiete eine lockere Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anrechnung der Bäume auf die vorgeschriebene Pflanzfläche ist zulässig.	
2.5 Gehölzauswahl	§ 87 (1) Nr. 5 HBO
Zum Ausgucken für den Eingriff in den Naturhaushalt wird folgende Auswahl von für den Standort geeigneten Gehölzen als verbindlicher Katalog festgesetzt.	
2.6 Verwendung von Niederschlagswasser	§ 87 (2) Nr. 3 HBO
Das in dem vorgeschriebenen Regenrückhaltebecken (Fests. 1.6) zurückgehaltene Niederschlagswasser ist zur Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden.	
3. PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE AUF DER GRUNDLAGE ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE GEM. § ABS. 6 BAUGB NACHRICHTLICH IN DEN BEBAUUNGSPLAN ÜBERNOMMEN WERDEN.	
3.1 Bodendenkmäler	
Werden in Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmäler entdeckt oder gefunden, ist das anverwandte Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologische Denkmalpflege des Wetterkreises anzuzeigen (§ 20 DMSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu schützen.	
3.2 Heilungsschutzgebiet	
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des qualitativen Heilungsschutzgebietes, das für die städtischen Anforderungen (Friedrich-Karl-Straße und Heide-Straße) vorgeschrieben ist.	
Die für diese Zonen in der Verordnung festgelegten Vorbehalte sind zu beachten (§ 47 HWG).	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone C des nach dem Niedersächsischen Wasserhaushaltsgesetz (Niedrigwasserschutz) in der Provinz Osthessen bestehende vom 07.02.1925, in der Bundesrepublik von mehr als 10 m geneigungsfähig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.	
3.3 Altlasten	
Altlasten sind in der Pflanzliste nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HLU aufgestellten „Kasseler Altlastenregister“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie der näheren Umgebung auch keine Hinweise auf Altlasten vor.	
Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausgrabungsarbeiten bisher unbekannte Altlasten oder Altlasten entdeckt werden. Dabei kann es sich um Umstände um ausstehende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.	
Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Altlasten gem. dem Altlastengesetz (AltG) zu gewährleisten, sind neue entdeckte Bodenverunreinigungen (verunreinigte Erden oder Abfallabfälle) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder dem Altlastenrat der Wetterkreises anzuzeigen.	
3.4 Drainageanlagen	
Im Plangebiet eventuell vorhandene und auch zukünftig noch erforderliche Drainageanlagen sind außerhalb des Plangebietes neu zu verlegen und an das bestehende Drainagesystem ordnungsgemäß anzuschließen.	
3.5 Bepflanzungsmaßnahmen	
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ven- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterbreiten die Abstände betriebsrelevanter Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,00 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.	
3.6 Verwertung von Oberflächenwasser	
Gem. § 51 Abs. 3 HWG soll sowohl wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange, nicht entgegenstehenden, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.	
Für eine konzentrierte Verwertung, vor allem dann, wenn keine Verwertungsmöglichkeit besteht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Wetterkreises zu beantragen.	
3.7 Brauchwasserentzug	
Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Eintrag des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 Bl. 7 - 79 a 02.37.11 (St. Anz. 10/1999 S. 709) enthalten.	
3.8 Dachaufbauten und -ansätze	
Giebeln oder Zwischengiebel sind bis zu insgesamt einem Drittel der Außenwandhöhe auf der betreffenden Traufseite zulässig. Für die geneigte Dachabdeckung der Dachneigung nicht. Die Giebel müssen mindestens 0,5 m Abstand zur Außenwand oder zur Brandwand einnehmen. Die Fassade der Dachaufbauten muß mindestens 0,50 m unter der Traufhöhe liegen.	
Dacherschneitelle, als Fassade oder verputzt, sind bis zu einem Drittel der Dachaufbauten zulässig, wenn auf derselben Dachseite keine Dachaufbauten ausgeführt werden.	
3.9 Wandbegrenzung	
Fensterlose Flächen von mehr als 80 m² Größe sind mit Kleinfeldern der Pflanzliste Siedlung mit einer selbststimmenden Kletterpflanze pro 10 m Fassade zu begrünen.	

Bank a. B