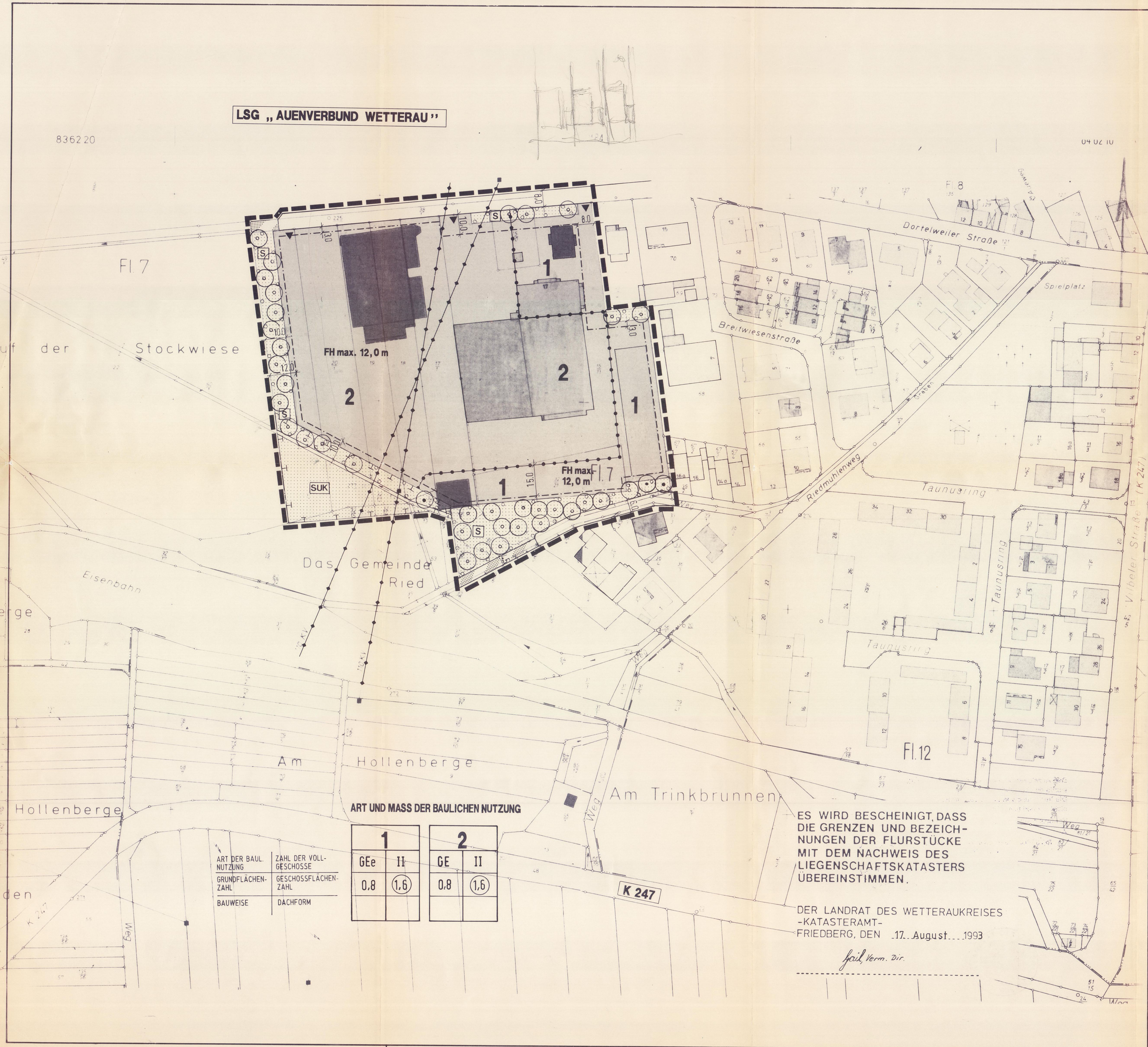



## VERFAHRENSVERMERKE

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

.......................... (Ort) .......................... (Datum)

(Siegel) .......................... (Unterschrift) Katasteramt

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 09.02.1993 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 23.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bügerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 30.05.1995 durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 18.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 12.05.1998 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 orstüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 04.06.1998.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 12.06.1998 bis einschl. 13.07.1998.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 17.11.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel .......................... (Datum)

(Siegel) .......................... (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am .................. gem. § 10 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am ................ erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 16. April 1999 Az.: V32.2-61d 04/01 - Gronau 9 - REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT Im Auftrag

Darmstadt .......................... (Datum)

(Siegel) .......................... (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom ......................

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel .......................... (Datum)

Siegel .......................... (Unterschrift) Bürgermeister

## TEXTFESTSETZUNGEN

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

### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 In dem als „Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8(2) Nr. 2 BauNVO sind nur in Verbindung mit den bereits vorhandenen oder anzusiedelnden Gewerbebetrieben zulässig.

1.3 In den als „Gewerbegebiet" und „Eingeschränktes Gewerbegebiet" gekennzeichneten Bereichen ist 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 darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

**2. 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:

-- Betriebs- und Werksgebäude 8,0 m max. Traufhöhe,
-- Wohngebäude 5,5 m max. Traufhöhe.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

**3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

| | |
|---|---|
| BÄUME: | |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Bruchweide | Salix fragilis |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Erle | Alnus glutinosa |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Acer campestre |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| hochstämmige Obstbäume | |
| STRÄUCHER: | |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Weißdorn | Crataegus monogyna und laevigata |
| KLETTERGEHÖLZE: | |
| Efeu | Hedera helix |
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |

Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (Pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen). In den Pflanzstreifen unterbleiben Düngung und Biozideinsatz.

**4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den „Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)" Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.

4.2 In den "Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)" dürfen in den Gebäudewänden, die den südlich gelegenen Wohngebieten und dem östlich gelegenen Mischgebiet zugewandt sind, keine Lüftungsöffnungen angebracht sein. Dies gilt nicht, wenn diese Lüftungsöffnungen in den Außenwänden mit Schalldämpfern ausgerüstet werden. Das Einfügungsdämm-Maß der Schalldämpfer ist entsprechend der Gebietsausweisung/ -beurteilung der angrenzenden Gebiete auszulegen (s. hierzu VDI 2567). Gleiches gilt für Lüftungsöffnungen auf den Dächern.

4.3 In den Gewerbegebieten sind nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartig bauliche uns sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, daß die ausbreitungswirksame Schalleistung der gewerblich nutzbaren Flächen die angegebenen Werte nicht übersteigt:

.. Eingeschränkte Gewerbegebiete
Schalleistung $L_{WA}$ in dB (A) nachts 45 tags 60,

.. Gewerbegebiete
Schalleistung $L_{WA}$ in dB (A) nachts 50 tags 65.

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

5.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 3).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind soweit es betriebswirtschaftlich vertretbar ist, in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

5.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind folgende Restriktionen zu beachten:
- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden,
- Mahd der Streuobstwiesen nur 1 x jährlich (Ende Juni) einschl. Abfuhr des Mähgutes;
- Die Fläche für gelenkte Sukzession soll als Feldgehölze entwickelt werden, hier sind nur Initialpflanzungen wie in der Begründung beschrieben vorgesehen;
- Diese Gehölze werden später, wenn sie herangewachsen sind, alle 15 - 20 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt; das Astschnittgut wird geschreddert und kompostiert.

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen ist dem im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil dieser Ersatzmaßnahme.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

**6. DACHGESTALTUNG**

Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer vorgeschrieben, für die Produktions- und Lagerhallen sind auch versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muß 15° - 45° betragen. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.

**7. BAUGESTALTUNG**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen. Dunkle oder grell leuchtende Farben sind nicht zulässig.

**8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ( 1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²).

**9. EINFRIEDUNGEN**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzenliste A 3) . An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind unzulässig.

**10. 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.

**11. SAMMELN UND VERWEDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

11.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und in den Gebäuden zumindest für die WC-Spülung und die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale private Regenwasseranlagen).

11.2 Das von sonstigen befestigten Flächen und das aus Zisternenüberläufen anfallende Niederschlagswasser ist über einen vorhandenen Entwässerungsgraben abzuleiten oder zu versickern.

### C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**12. BODENFUNDE**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind gemäß § 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.

**13. ALTLASTEN**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen und Bauleitplanung als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

**14. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET**

Der Geltungsbereich liegt in den Zonen C und IV des Heilquellenschutzgebietes von Bad Vilbel (Friedrich-Karl-Sprudel).

**15. FUNDAMENTGRÜNDUNGEN**

Aufgrund des hohen Grundwassers (Grundwassertiefstand < 80 cm) sind Fundamentgründungen unter den neu zu errichtenden Gebäuden ebenerdig anzulegen. Unterkellerungen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

### 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.

## Planzeichen

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE — Gewerbegebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- (1,6) — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH — Firsthöhe

**BAUWEISE, BAUGRENZE**

- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Wirtschaftsweg
  - Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**

- Elektrizität
- 110 kV- Kabel

**GRÜNFLÄCHEN**

- Private Grünflächen
- S — Schutzpflanzungen

**WASSERFLÄCHEN**

- Wasserführender Graben

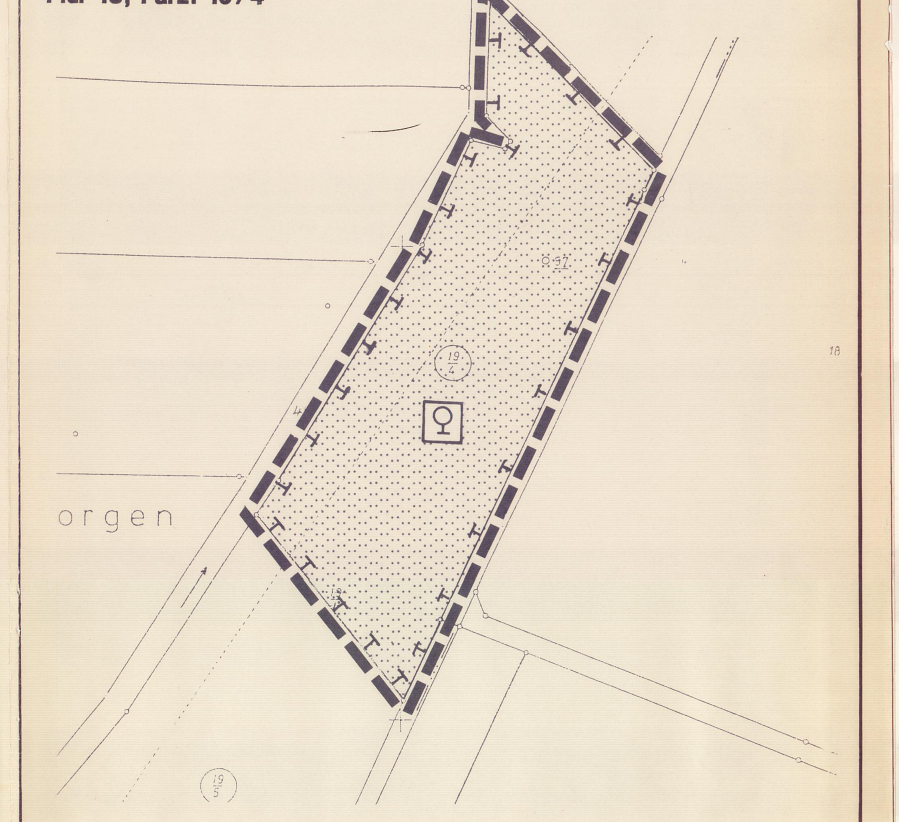
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELEUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Bäume
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Bäume
- SUK — Fläche für gelenkte Sukzession
- Streuobstwiese

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 10.0 — Maßangaben in Meter

Zusatzgeltungsbereich Gronau
Flur 18, Parz. 19/4



# BEBAUUNGSPLAN

# „DORTELWEILER STRASSE"

## STADT BAD VILBEL
## STADTTEIL GRONAU


PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT

☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318


| BEARBEITET | GEZEICHNET | MASSTAB | BLATT | PLANUNGS-STAND | DATUM |
|---|---|---|---|---|---|
| RG | NG | 1 : 1.000 | 2 | | NOVEMBER 1998 |