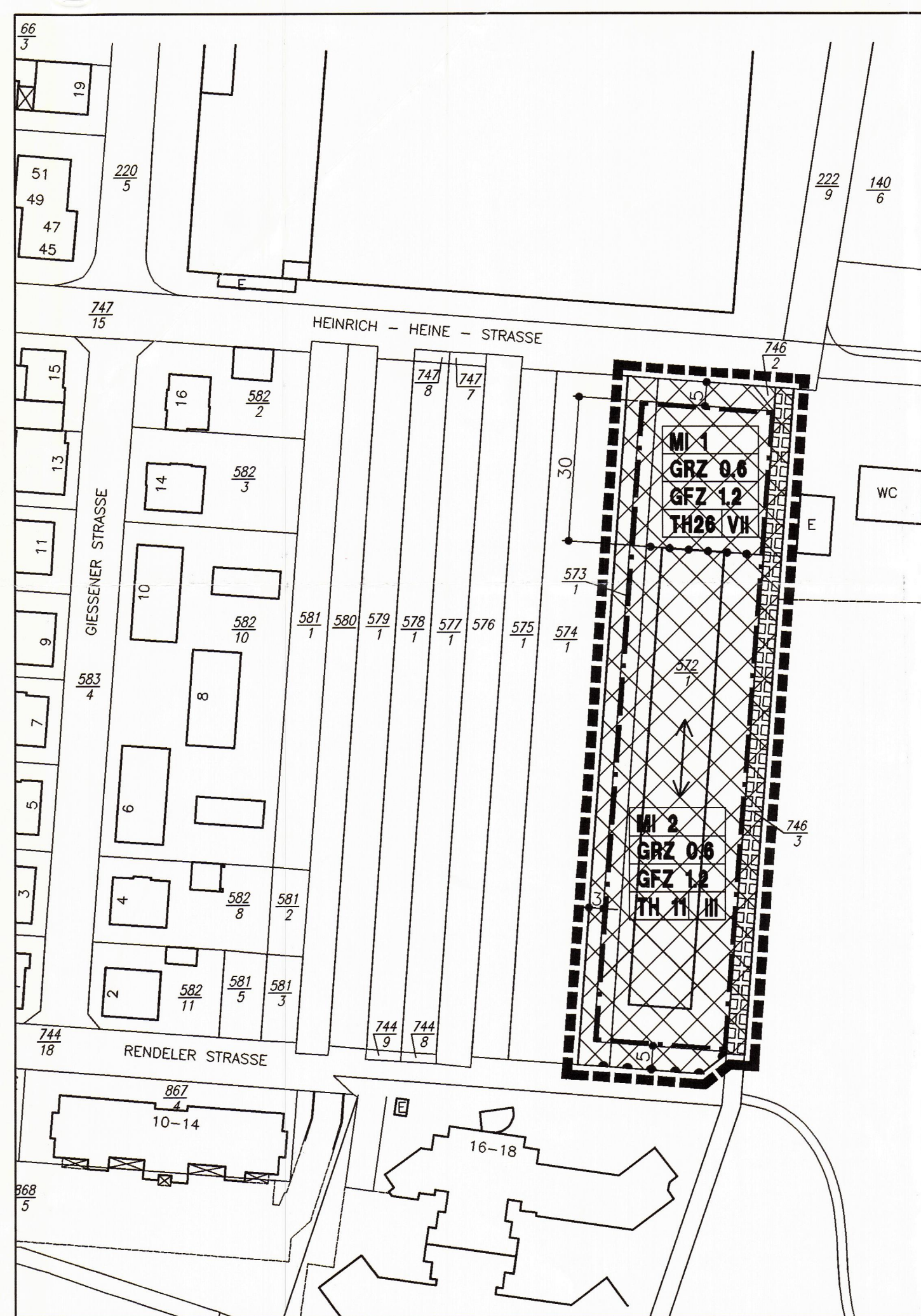




SIGNATUREN GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Mischgebiete

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

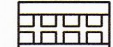
 Baugrenze

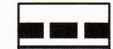
MI 1	Art der baulichen Nutzung / Mischgebiet
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl
TH 11, III	Traufhöhe / Zahl der Vollgeschosse

6. VERKEHRSLÄCHEN

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 Stellung der baulichen Anlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1-3 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und örtliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
5. die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO.

1.2 Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und örtliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 in beiden Mischgebieten. Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 in beiden Mischgebieten. Im Mischgebiet MI 1 beträgt die zulässige Traufhöhe TH bzw. die Oberkante OK der Außenwände 26,0 m. Im Mischgebiet 1 ist ein Gebäude der Gebäudeklasse G gemäß § 2 (2) der Hessischen Bauordnung zulässig.

Im Mischgebiet 2 beträgt die zulässige Traufhöhe TH bzw. die Oberkante OK der Außenwände 11,0 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Straßenachse der vorhandenen Straßen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die östliche Baugrenze kann auf eine Länge von bis zu 12,0 m und einer Tiefe von bis zu 3,5 m durch einen untergeordneten Bauteil oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise überschritten werden. Die Stellung der baulichen Anlage für das Mischgebiet MI 2 ist durch Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO

Die notwendigen Stellplätze sind nur in einer Tiefgarage unter der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt ist nur von der Heinrich-Heine-Straße zulässig.

Besucher- und Behindertenstellplätze können auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Wenn unterbaute Flächen entstehen, sollen auf diesen diese Stellplätze angeordnet werden.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Parzelle 746/3 dient der Allgemeinheit.

5.2 Vorkehrungen gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet MI 1 müssen die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 - bewertetes Schallschutzmaß RW = 30 - 34 dB(A) - entsprechen.

6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugrundstücke

Mindestens 60 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten, dabei sind vorrangig die Bäume und Sträucher nach Vorschlagsliste zu verwenden. Mindestens 50 % der gärtnerisch gestalteten Fläche ist mit Laubgehölzen gemäß Vorschlagsliste zu bepflanzen. Je 300 qm der nicht überbauten Fläche ist 1 Baum I WO, nach Vorschlagsliste, zu pflanzen und zu unterhalten. Zusätzlich ist je 100 qm der nicht überbauten Fläche 1 Baum II WO, nach Vorschlagsliste, zu pflanzen und zu unterhalten. Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen nach Vorschlagsliste zu bepflanzen. Mindestens 70 % der nicht begrünten Flächen sind versickerungsfähig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen zu versickern. Die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Sickerschächte, Zierteiche) ist möglich.

6.2 Fassadenbegrünung

Zulässig sind:

Alle nach Süden und Westen gerichteten, geschlossenen Außenwände über 50 qm Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter - Rank - und Schlingpflanzen der Vorschlagsliste zu begrünen. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

Hinweise

1 Vorschlagsliste Gehölzarten/-sorten

1.1Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides - Spitzahorn

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie

Fraxinus excelsior " Westhof's Glorie " - Esche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Salix alba " Liempde " - Weißweide

Tilia cordata - Winterlinde

1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Prunus avium " Plena " - Vogel-Kirsche (gefüllt)

Carpinus betulus - Hainbuche

Quercus robur " Fastigiata " - Säulen-Eiche

Tilia cordata " Greenspire " - Winterlinde

Aesculus hippocastanum " Baumannii " - Roßkastanie

1.3 Sträucher

Cornus alba - Tatarischer Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus monogyna - Einkräftiger Weißdorn

Crataegus laevigata - Zweikräftiger Weißdorn

Ligustrum vulgare " Atrorivens " - Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa arvensis - Feld-Rose

Rosa canina - Hunds-Rose

Rosa gallica - Essig-Rose

Rosa rubiginosa - Wein-Rose

Rubus fruticosus - Brombeere

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Roter Holunder

Salix purpurea - Purpur-Weide

Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzgrößen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

Großkronige Bäume I WO - 4 x vmDB STU 18/20

Mittelkronige Bäume II WO - 4 x vmDB STU 16/18

Kleinststräucher - 3 x vmB 80/100

Großsträucher - 3 x vmB 125/150

Kletterpflanzen - 2 x v mit Topfballen

2 Heiquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen oberhessischen Heiquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929), in der Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

Der Planbereich liegt außerdem in der vorgeschlagenen Zone III des Heiquellenschutzgebietes für die Heilbrunnen und -quellen der Stadt Bad Vilbel. Die Einhaltung der für das Schutzgebiet zu erwartenden Verboten der künftigen Festsetzungsverordnung ist notwendig.

3 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

4 Bergaufsicht

Der Planungsbereich wird von einem Bergwerksfeld (Kohlensäure) überdeckt. Eigentümerin ist das Land Hessen.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993.

Planzeichenverordnung (PlanV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Mit Schreiben vom 28.07.1998 hat das Katasteramt bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß § 2 (1) BauGB : 24.03.1998

Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB : 24.3.1998

Bekanntmachung Bürgerbeteiligung : 16.5.1998

Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB : 29.06.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB : 24.07.-21.08.1998

Auslegungsbeschuß § 3 (2) BauGB : 07.07.1998

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB : 23.7.1998

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB : 24.07.-21.08.1998

Satzungsbeschuß § 10 (1) BauGB : 28.8.1998

Bekanntmachung des Bebauungsplanes (Rechtskraft) § 10 BauGB : 2.9.1999



(Dienststempel)

28.1999

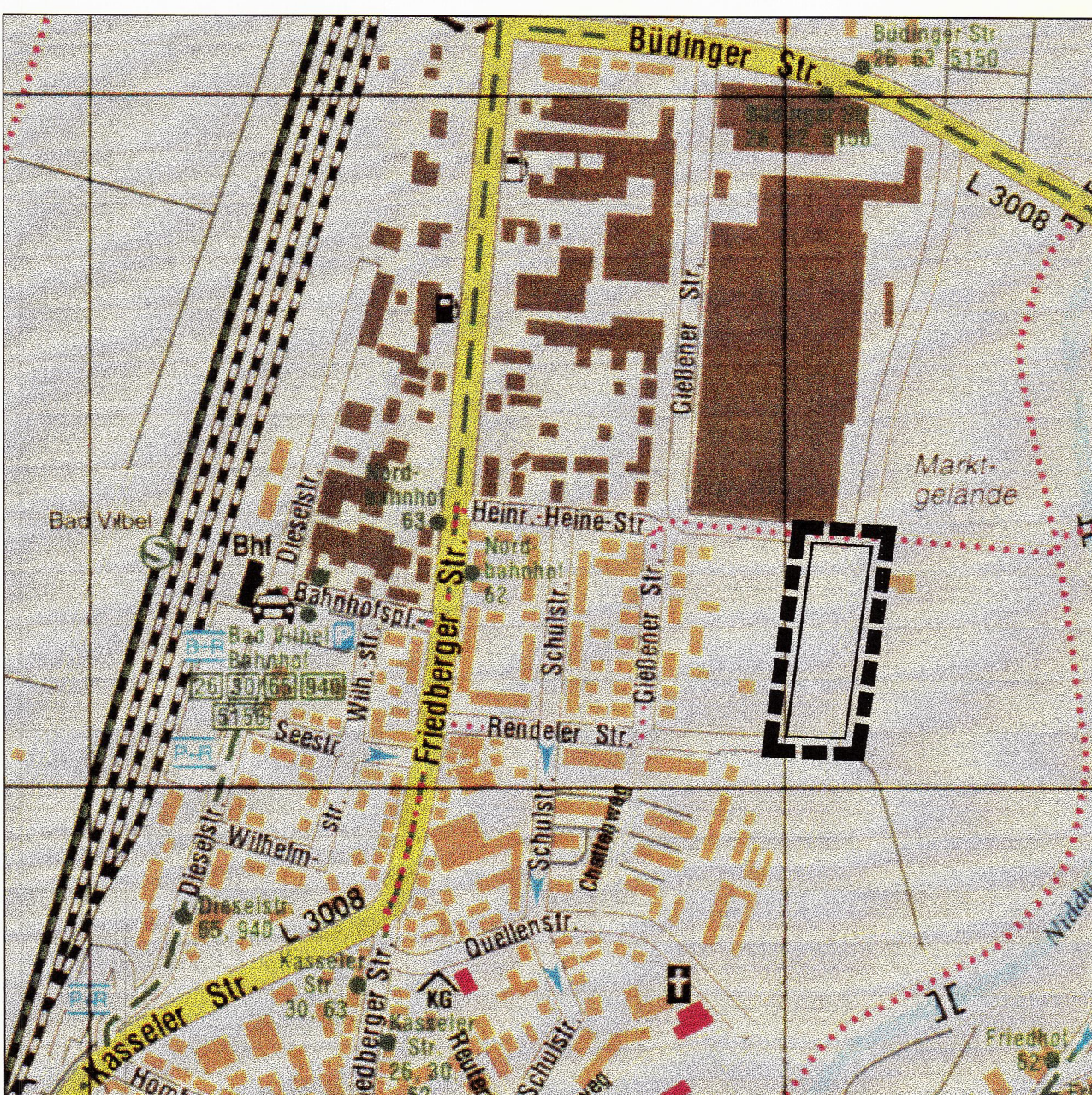
(Datum)

(Peters)
Stadtaurat
(Unterschrift)

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN

"IM SCHLEIDENFELD"



SATZUNG

STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR:	857
GEPLANT:	KUNZE/KKW	PLANNR:	03AN-BPL
GEZEICHNET:	ROB	MASSTAB:	1:1000
DATUM:	19.01.1998	FORMAT:	DIN A1/2

PLANERGRUPPE

ROB

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
DIETER M. KUNZE
HANS WEIHRAUCH
PETER G. EWALD
65824 SCHWALBACH
TEL.06196/508550