

## Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)  
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Art der baulichen Nutzung:  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Boardinghaus“
- (2) zulässig sind:  
- Gastronomiebereich, mit Straßencafe  
- Veranstaltungsräume  
- Boardinghaus / Appartementhaus, Hotelzimmer, Hotelrezeption, Wohnen
- (3) Die Wohnnutzung wird auf 2 Wohnungen im Obergeschoß begrenzt.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (4) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
- (5) Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.
- (6) Es ist nur ein Gebäude zulässig.
- (7) Es sind 4 Vollgeschosse zulässig.
- (8) Nebenanlagen in Form von Zufahrten und Stellplätzen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

#### Höhenentwicklung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

- (9) Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,50 m, die Traufhöhe auf maximal 13,50 m über dem Niveau der bestehenden Erschließungsstraße (Parkstraße) festgesetzt.  
Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Rauchabzüge, Dachelemente für Treppenhäuser und Fahrstühle, etc.) dürfen bis maximal 17,00 m hoch sein und maximal 5 % der Grundfläche einnehmen.
- (10) Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Ein Anbau an das bestehende Gebäude auf dem östlich angrenzenden Grundstück in der Parkstraße ist zulässig.

#### Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- (11) Die im Plan eingetragene Grenzlinie des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gilt für die nachfolgenden Festsetzungen 12 und 13.
- (12) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Wegerecht zugunsten des Turnvereins 1881 Bad Vilbel e.V. zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird im Bereich der Überschneidung von Überbaubarer Grundstücksfläche und Wegerecht eine Durchfahrt festgesetzt.

- (13) Der Bebauungsplan setzt das Gasleitungsrecht zu Gunsten des Gebäudes auf dem Fl-St 120/3 fest.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO) (§ 18 BauNVO)

#### Gestaltungsfestsetzungen

- (14) Dachform: Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 30 ° zulässig.
- (15) Farbgebung:  
Für die Fassadengestaltung sind folgende Farben zulässig: helle Pastellfarben entsprechend den nachfolgend angegebenen Farben.  
Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregeister RAL 840 HR mit folgenden Farben:  
aus der - Farbreihe Gelb - die Farben:  
RAL 1000 Grünbeige, RAL 1001 Beige, RAL 1002 Sandgelb,  
RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein  
aus der - Farbreihe Grau - die Farben  
RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7035 Lichtgrau  
Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
- (16) Die Standflächen für Abfallbehälter sind mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben oder in das Gebäude zu integrieren.
- (17) Solaranlagen sind zulässig. Die Gestaltung von Solaranlagen sind der Dachform anzupassen.
- (18) Die Flächenbefestigung nicht überdachter Stellplätze hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen.
- (19) Je angefangene 5 Stellplätze soll gemäß Stellplatzsatzung ein einheimischer Laubbaum angepflanzt werden. Die Pflanzung kann als Baumgruppe vorgenommen werden.

### C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

#### Niederschlagwasser

- (20) Nach § 42 (3) Hessisches Wassergesetz sollte Niederschlagwasser von demjenigen verwendet werden bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### Wasserschutzgebiete

- (21) Aus Gründen des Heilquellenschutzes darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Darüber hinaus darf die Versickerung grundsätzlich nur über die belebte Bodenzone erfolgen.  
a) Der Planbereich befindet sich in der Zone 1 des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.  
b) Der Planbereich befindet sich in der qualitativen Zone III/1 des Heilquellenschutzbezirks „Friedrich-Karl-Sprudel“. Die Verbote der Schutzverordnung vom 3.10.1978 sind zu beachten.  
c) Der Planbereich befindet sich in der qualitativen Zone A/2 (C) und der qualitativen Zone III/1 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzbezirks „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“. Hieraus hervorgehende Vorschriften sind zu beachten.

Es darf keine dauerhafte Ableitung von Oberflächennahem Grund- und/oder Schichtenwasser

über Bauwerksdrainagen o. Ä. erfolgen. Kellergeschosse müssen ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden.

### Bodenschutz

- (22) Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen.  
Zur Sicherung der Ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 4.4.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

### Brandschutztechnische Hinweise

- (23) 1. Löschwasserversorgung  
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ( 2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 l/min.  
Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.  
Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.  
Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahme- stellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.  
2. Hydranten  
Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 - einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:  
a. Offene Wohngebiete 120 m  
b. geschlossene Wohngebiete 100 m  
c. Geschäftsstraßen 80 m.  
Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W 331/ 1-1V - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.  
3. Sonstige Maßnahmen  
Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.  
Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.  
Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

## Genehmigungsvermerke

### 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 7. 11. 2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist erfolgt.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

### 2 BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 2.7.2007 und in Form einer Offenlage in den sich anschließenden 2 Wochen durchgeführt.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

### 3 TRÄGERBETEILIGUNG

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6.12.2007 gemäß § 13 a BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

### 4 AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.11.2007 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

### 5 AUSLEGUNG

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2007 bis zum 1.2.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während des Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

### 6 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.4.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum, Siegel Bürgermeister

### Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

- (24) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

### Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 ABS, 1 KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BBodSchG)

- (25) Werden innerhalb des Geltungsbereiches 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. staatliches Umweltamt Frankfurt einzuschalten und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

### Telekommunikation

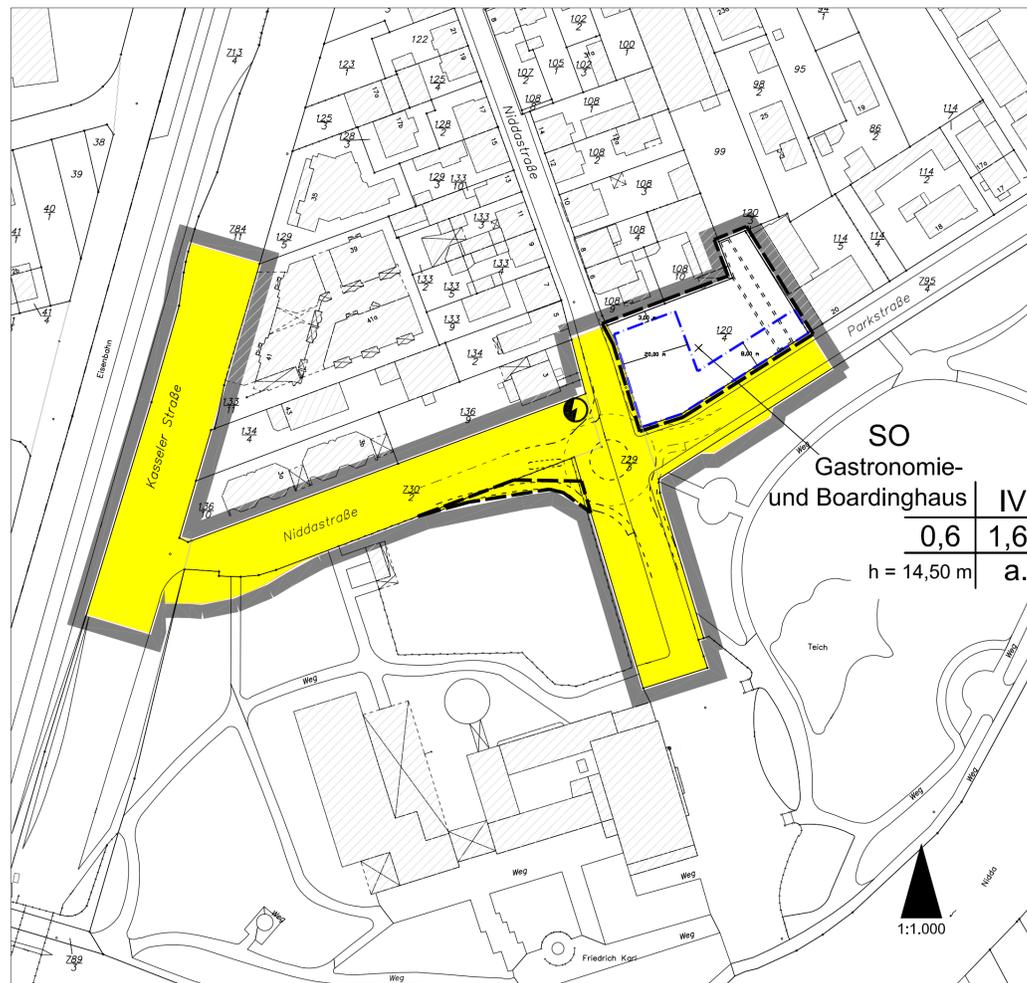
- (26) Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### E-Leitungen

- (27) In dem ausgewiesenen Gebiet sind diverse Kabel verlegt. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.  
Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) 06031 / 821650 in Verbindung setzt.  
In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Im Einzelfall ist die Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg erforderlich. Bei einer erforderlich werdenden Änderung von Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag.  
Zur Abstimmung, wie der Anschluss der geplanten Gebäude ausgeführt werden kann, ist die Fachabteilung der OVAG in Friedberg zu verständigen

### Gas- und Wasserversorgungsleitungen

- (28) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Reihe von Gasmitteldruck wie auch Gasniederdruck und Wasserleitungen vorhanden. Arbeiten in der Nähe der betreffenden Leitungen sind in jedem Falle im Vorfeld mit den Stadtwerken Bad Vilbel abzustimmen. Auf dem Grundstück 120/4 befindet sich eine Gasversorgungsleitung für das Nachbargrundstück Parkstraße 20.



### Zeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Geltungsbereich der Planänderung
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Geh-, Fahr u. Leitungsrecht

### Erläuterung zur Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl GRZ Geschossflächenzahl GFZ
- Firshöhe max. Bauweise, abweichend (>50m)

## STADT BAD VILBEL



### Bebauungsplan "Schwarzer Weg" Gemarkung Bad Vilbel

#### 1. Änderung M.1:1.000

11. Juni 2008



ARCHITEKTURBÜRO ALFRED MÖLLER ARCHitekten UND STADTPLANER

GOETHESTRASSE 2 61231 BAD NAUEIM IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

BISCHOFF & HESS LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PROJEKTPLANUNG LUDWIG-RINN-STRASSE 14 35452 HEUHELHEIM

