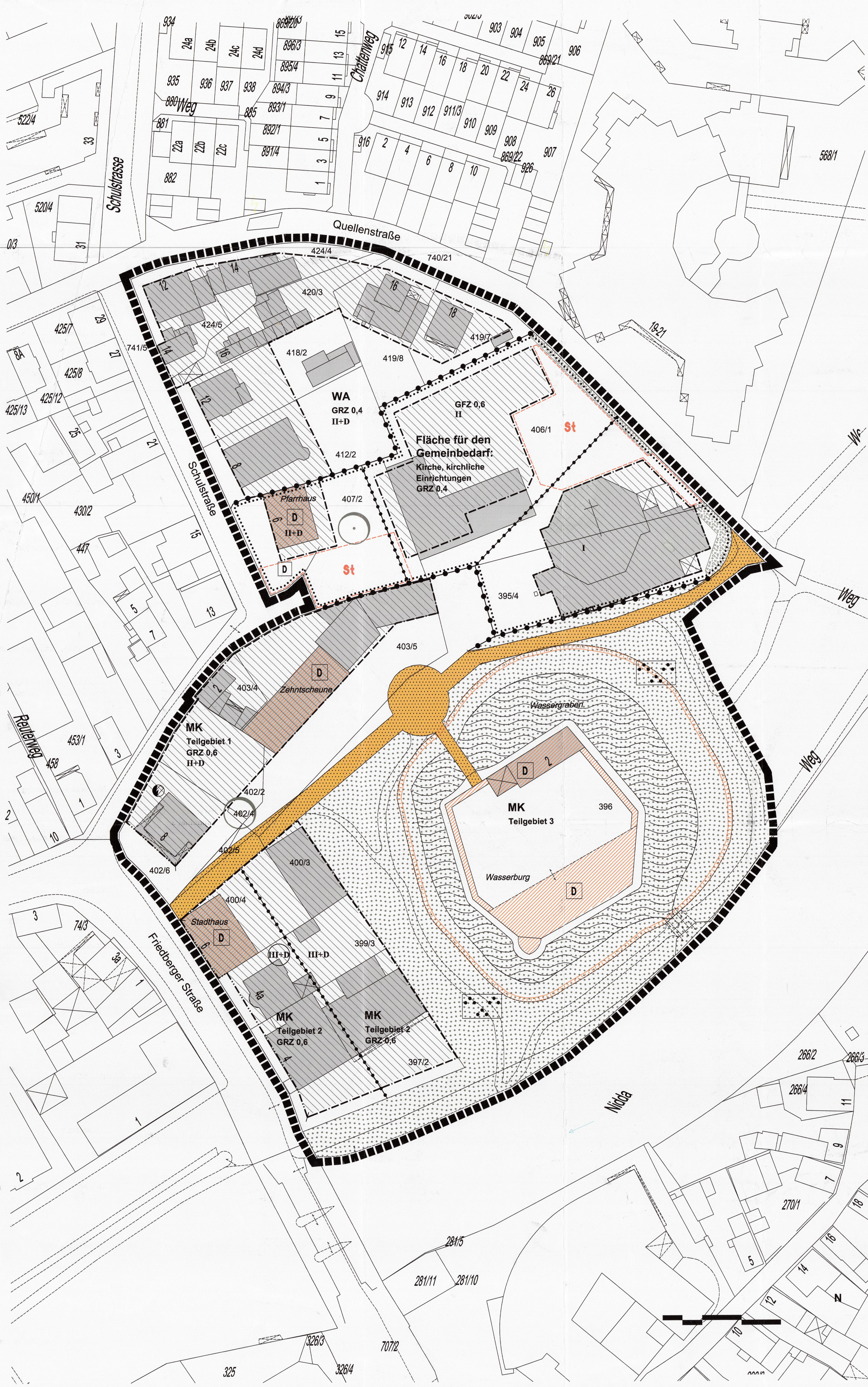




LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baulinie: Ausnahmsweise ist ein Zurückweichen von der Baulinie um höchstens 2m zulässig.
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- WA**
Allgemeines Wohngebiet:
Nutzungen siehe textliche Festsetzungen
- MK**
Teilgebiet 1, 2, 3
Kerngebiet, Teilgebiet 1, 2, 3:
Nutzungen siehe textliche Festsetzungen
- GRZ 0,4**
Höchstens zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 0,4**
Höchstens zulässige Geschossflächenzahl
- II+D**
Höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse
+ 1 Dachgeschoss (= Nicht-Vollgeschoss)
- III+D**
Zwingende Zahl der Vollgeschosse
+ 1 Dachgeschoss (= Nicht-Vollgeschoss)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf:
(mit konkreter Zweckbestimmung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
bzw. Geschossflächenzahlen (GFZ)
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Anpflanzungen
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Wasserfläche
- Zu erhaltender Einzelbaum
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Baudenkmal
- Gesamtanlage, Grünanlage und Wasserfläche
unter Denkmalschutz
- ZEICHNERISCHER HINWEIS**
- Vorhandene Transformatorstation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe.
- Gemäß §1(5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in §4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

MK, Teilgebiet 1 - Kerngebiet

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen, soweit die Lage durch den Bestand vorgegeben ist.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

MK, Teilgebiet 2 - Kerngebiet

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen, soweit die Lage durch den Bestand vorgegeben ist.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

MK, Teilgebiet 3 - Kerngebiet

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind nur die Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung: Kirche, kirchliche Einrichtungen entsprechen. Hinweis: Die Geräuschemissionen, die durch die Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf entstehen, dürfen die zulässigen Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und höchstens zulässige Geschosszahl: s. zeichnerische Festsetzungen. Die traufseitige Außenwandhöhe (TH), gemessen zwischen Straßenoberkante und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut, darf höchstens 12,0 m über der Straßenoberkante liegen.

MK - Teilgebiet 1

Höchstens zulässige GRZ und höchstens zulässige Geschosszahl: s. zeichnerische Festsetzungen.

MK - Teilgebiet 2

Höchstens zulässige GRZ und höchstens zulässige bzw. zwingende Geschosszahl: s. zeichnerische Festsetzungen. Die TH, gemessen zwischen Straßenoberkante und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut, darf höchstens 9,5 m betragen.

Höchstens zulässige GRZ und höchstens zulässige Geschosszahl bzw. Geschossflächenzahl: s. zeichnerische Festsetzungen.

3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche, kirchliche Einrichtungen sind bauliche Anlagen so anzuordnen, dass die von den Stellplatzflächen der kirchlichen Einrichtungen ausgehenden Schallemissionen durch den Baukörper abgeschirmt werden.

4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Flachdächer von Garagen müssen vollständig begrünt werden.

In der Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche, kirchliche Einrichtungen sind Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Stellplätze dürfen nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen sowie in den überbaubaren Flächen angeordnet werden.

5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Versorgungsleitungen des Telekommunikationsnetzes sind unterirdisch zu führen.

6 FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Ergänzend hierzu sind zusätzlich insgesamt mindestens 9 einheimische und standortgerechte Bäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Zufahrten zum Baugrundstück sind in dieser Fläche bis zu einer Breite von insgesamt höchstens 6m zulässig.

7 ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu unterhalten. Bei Abgängigkeit sind Nachpflanzungen mit der gleichen Art vorzunehmen.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8 FASSADENGESTALTUNG

Fassaden sind verputzt oder mit Verblendmaterial in Holz, Ziegel oder Naturstein auszuführen.

9 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Entsprechend der nachfolgenden Auflistung sind prozentuale Teilbereiche der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

WA - Allgemeines Wohngebiet: min. 40%
MK - Kerngebiet, Teilgebiet 1: min. 20%
MK - Kerngebiet, Teilgebiet 2: min. 20%
Fläche für den Gemeinbedarf: min. 40%

Mindestens 30% dieser zu begründenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen. Je Einzelbaum ist eine Fläche von 10 qm und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Sonstige Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücksfläche sind auf diese Anpflanzungsvorschrift anzurechnen. Bei der Erhaltung von Laubbäumen sind diese entsprechend ihrer Trauffläche ebenfalls anrechenbar.

C HINWEISE

- Heilquellenschutzgebiet
Der Bebauungsplan liegt in den vorgeschlagenen Zonen III/1 und A des Heilquellenschutzgebietes für den Hassia-Sprudel, Bad Vilbel. Die für diese Zonen in der gültigen Muster-Wasserschutzgebiet-Verordnung (StAnz. 13/1996, S.985) festgelegten Verbote sind zu beachten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks-Verordnung, den Schutz der Heilquelle in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929 -, wonach Bodeneingriffe von mehr als 5m einer besonderen Genehmigung bedürfen. Diese Vorschrift ist zu beachten.

- Anpflanzungen im Bereich von Versorgungskabeln
Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu den Versorgungskabeln der Energieversorgungsunternehmen bzw. der deutschen Telekom aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelschaden zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

- Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Flächenbefestigung
Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellenden Flächenbefestigungen sollten ausschließlich mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, wassergebundenen Decken oder vergleichbaren technischen Systemen erstellt werden.

- Maßnahmen der Wasserwirtschaft
Das von den Haupt- und Nebengebäuden abfließende Niederschlagswasser sollte versickert werden. Ansonsten gilt: Nach § 51 (3) Hessisches Wassergesetz sollte Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Die Versickerung hat über eine Bodenpassage zu erfolgen. Als Anlagenart ist Mulden-Rigolen-Versickerung vorzusehen. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig. Regeln für die Ausführung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind in dem ATV Arbeitsblatt A138 enthalten.

- Vorschlagsliste I: Einheimische und standortgerechte Bäume
Ainus cordata (Italienische Erle)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde 'Rancho')

- Vorschlagsliste II: Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Ainus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Malus spec. (Apfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyrus communis (Wildbirne)
Quercus spec. (Eiche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Salix spec. (Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	13.02.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	07.05.2002
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 15.07.2002 bis 16.08.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung	vom 10.02.2002 bis 14.03.2002
Prüfung der Anregungen mit Beschlussfassung	15.07.2003
Satzungsbeschluss	15.07.2003
Erlangung der Rechtskraft	07.10.2003
Bad Vilbel, den	08.10.2003



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Wasserburg"

Übersicht