

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche - Einhausung der Tiefgaragenzufahrt
- Überbaubare Grundstücksfläche - Brücke
- Überbaubare Grundstücksfläche - Brückensockel
- Ohne Signatur: Nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B. 1 z.B. Teilgebiet 1, s. textliche Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich, Öffentlicher Platz
- Tiefgaragenein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Art bzw. Maß der Nutzung
- Zu erhaltender Baum

BESTANDSANGABEN

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Gebäude, für die eine Abrissgenehmigung vorliegt
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenangaben in Metern über NormalNull (ca.)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Kulturdenkmal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

Teilgebiet 1: SO - Sondergebiet Mediathek
Dieses Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung der Stadtbibliothek, sonstiger Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie der Unterbringung von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Zulässig sind weiterhin Schank- und Speisewirtschaften mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 250 qm.

Teilgebiet 2: MK - Kerngebiet
Gemäß § 7 BauNVO sind zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen, soweit sie oberhalb des Erdgeschosses liegen.
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Spiel- und Automatenhallen sowie Tankstellen nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 7 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Teilgebiet 3, 4: MI - Mischgebiet
Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 qm je Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 (7) BauNVO ist in Gebäuden, die an die Frankfurter Straße grenzen, im Erdgeschoss Wohnnutzung nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Teilgebiet 1, 2: Die höchstens zulässige Grundfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Es dürfen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden. Im Teilgebiet 2 dürfen die Baugrundstückflächen vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut werden.

Teilgebiet 1: Die Höhe der Gebäude darf höchstens 118,5 m ü.NN betragen. Die Unterkante der Brücke darf 108,5 m ü.NN nicht unterschreiten.

Teilgebiet 2: Die höchstens zulässige Traufhöhe beträgt 119,0 m ü.NN. Bei geneigten Dächern darf im Bereich der festgesetzten Fassadenrücksprünge (s. Punkt 9) die Traufhöhe um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Höhe der Gebäude darf höchstens 122,5 m ü.NN betragen. Das in der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Treppenhaus darf eine Höhe von 120,0 m ü.NN nicht überschreiten.

Teilgebiet 3: Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Es dürfen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die höchstens zulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m, bezogen auf die mittig vor dem Gebäude liegende Oberkante der Straßenseite.

Teilgebiet 4: Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,8. Es dürfen höchstens drei Vollgeschosse errichtet werden. In der überbaubaren Grundstücksfläche, die direkt an die Frankfurter Straße grenzt, darf die Traufhöhe höchstens 9,0 m betragen, bezogen auf die mittig vor dem Gebäude liegende Oberkante der Straßenseite.

Alle Teilgebiete: Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei einem Flachdach wird als Traufhöhe die Oberkante der Attika angesetzt.

3 Bauweise

Teilgebiet 2, 3, 4: Es gilt die geschlossene Bauweise.

4 Eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plan festgesetzte eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche darf nur mit der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, mit der Tiefgarage selbst sowie mit einem Treppenhaus mit einer Grundfläche von höchstens 25 qm bebaut werden.

5 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich, Öffentlicher Platz

Diese Fläche ist vollständig durch eine Tiefgarage unterbaubar. Die Tiefgarage darf zur Frankfurter Straße keine Belüftung haben.

6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Teilgebiet 2: Die Ausfahrt der Tiefgarage ist einzuhausen. Die Entlüftung der Tiefgarage ist über das Dach der Bebauung zu führen. Dabei ist Tiefgaragenfortluft so abzuführen, dass sie nicht durch benachbarte höhere Gebäude wieder in die Bodennähe verwirbelt wird.

Teilgebiet 2, 3, 4: Bei Gebäuden, die direkt an die Frankfurter Straße bzw. an den Markt- und Festplatz grenzen, müssen die der Straße bzw. dem Platz zugewandten Fassaden im Bereich von Aufenthaltsräumen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau genügen (s. Hinweis).

- Bauen im Umfeld der Nidda: Es ist mit einer direkten Korrespondenz der Grundwasserstände mit den Niddawasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund ist im Hochwasserfall mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund des vorhandenen Abflussregimes der Nidda treten diese Wasserstände dann durchaus auch über längere Zeiträume auf.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Vogelschutz, Insektenschutz

7.1 Teilgebiet 1: Die Fassadenflächen und Fenster sind im Bereich der Überbauung der Nidda so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird. Dies kann z.B. geschehen durch: Anordnung von Sonnenschutz- oder sonstigen Fassadenelementen, Verwendung von transparentem Glas (z.B. Milchglas) sowie transparentem Glas mit Markierungen, die für Vögel wahrnehmbar sind. Diese Markierungen (z. B. Punktraster) sollten einen Bedeckungsgrad von mindestens 25% der gesamten Glasfläche haben.

7.2 Bei Außenlampen sind Leuchtkörper von geringem UV-Anteil, z.B. Natriumdampflampen, einzusetzen, zudem darf die Beleuchtung nur von oben nach unten geführt werden. Eine freie Abstrahlung des Lichtes in den Himmel ist nicht zugelassen.

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8.1 Teilgebiet 1, 2: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen. In der Summe sind mindestens 70% der gesamten Flachdachfläche oder der flachgeneigten Dachfläche einzugrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine Extensivbegrünung vorzunehmen.

8.2 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind bei Verlust durch gleichwertige Bäume z.B. aus der Auswahlliste 2 zu ersetzen.

8.3 Im Bereich des Marktplatzes sind mindestens 8 Bäume z.B. aus der Auswahlliste 2 zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen können hierbei auch schmalkronige Sorten der genannten Arten Verwendung finden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

9 Fassadengestaltung

Teilgebiet 2: An der Frankfurter Straße hat bei Gebäuden mit einer straßenseitigen Fassadenlänge von mehr als 15 m nach höchstens 12 m Gebäudelänge in dieser Fassade ein Rücksprung von mindestens 0,5 m Tiefe und mindestens 2 m bis höchstens 5 m Breite zu erfolgen. Das Dach darf ohne Rücksprünge durchlaufen. Weiterhin sind bei diesen Gebäuden Fassadenabschnitte über alle Geschosse zu bilden, die die Breite von 10 m nicht überschreiten dürfen. Die Fassadenabschnitte sind auf die festgesetzten Rücksprünge abzustimmen.

Zur Frankfurter Straße sind keine horizontalen Fensterbänder zulässig. Die Fassade ist so auszuführen, dass der Anteil an Fenstern oder Festverglasungen mindestens 30% beträgt. Die Fenster oder Festverglasungen sind als stehende Formate auszuführen (Höhe > Breite). Fassadenbereiche ohne Fenster oder Festverglasungen sind verputzt oder mit Naturstein auszuführen. Dabei muss ein mattes Erscheinungsbild entstehen.

10 Dachgestaltung

Teilgebiet 1, 2: Abweichend von der Gestaltungsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 29.08.2000 sind alle Dachformen zulässig.

11 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Fassadenbegrünung

11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplatz oder Zuwegung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind standortgerechte und heimische Gehölze, z.B. gemäß Auswahlliste 1, zu verwenden (1 Gehölz/qm). Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

11.2 Alle Tür- und fensterlosen Fassadenflächen sind, soweit sie nicht aus Glas bestehen, ab einer Flächengröße von 50 qm mit Pflanzen der Auswahlliste 3 zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

III HINWEISE

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde beim Wetteraukreis zu melden. Funde und Fundstelle 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.

- Maßnahmen der Wasserwirtschaft: Nach § 42 (3) Hessisches Wassergesetz sollte Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

- Heilquellen-schutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe (Tiefgarage) nach § 88 Hessisches Wassergesetz besonders genehmigungspflichtig. Weiterhin liegt das Plangebiet in den folgenden Schutz-zonen der in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebiete für die staatlich anerkannten Heilquellen Friedrich-Karl-Sprudel und Hassia-Sprudel in Bad Vilbel: Qualitative Schutzzone III/1 Hassia-Sprudel, qualitative Schutzzone III/2 Friedrich-Karl-Sprudel, quantitative Schutzzone A/2 Hassia- und Friedrich-Karl-Sprudel. Aus Gründen des Heilquellenschutzes darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Darüberhinaus darf die Versickerung grundsätzlich nur über die belebte Bodenebene erfolgen. Es darf keine dauerhafte Ableitung von oberflächennahem Grund- oder Schichtenwasser über Bauwerksdrainagen o.ä. erfolgen. Tiefliegende Gebäudeteile müssen daher ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden.

- Bauen im Umfeld der Nidda: Es ist mit einer direkten Korrespondenz der Grundwasserstände mit den Niddawasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund ist im Hochwasserfall mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund des vorhandenen Abflussregimes der Nidda treten diese Wasserstände dann durchaus auch über längere Zeiträume auf.

III HINWEISE (FORTSETZUNG)

- Unterhaltungsarbeiten an der Nidda: Der Wasserverband Nidda benötigt für die laufende Unterhaltung der Nidda Zufahren, Arbeits- und Rangierflächen. Weiterhin müssen Stützmauern, Böschungen und Rampen im Böschungsbereich bestimmte Kriterien erfüllen. Die entsprechenden Planungen sind daher mit dem Wasserverband Nidda im Detail abzustimmen.

- Altlasten / Grundwasserschadensfälle: In den Altflächenplänen von FISGIS und Listen von ALTIS sind einige ehemalige Handwerksbetriebe in der Frankfurter Straße aufgeführt, wie eine KFZ-Werkstatt, ein Malerbetrieb, Spenglerei (Frankfurter Str. 72, 56, 62) usw. die ein mittleres Risikopotential für eine Untergrundverunreinigung mit sich bringen. Im Bereich der Frankfurter Straße ist daher bei Bodeneingriffen mit Verunreinigungen des Bodens zu rechnen. Konkrete Anhaltspunkte für Verunreinigungen oder sonstige Informationen liegen jedoch nicht vor.

- Bestehende Kanäle, Leitungen und Anlagen: Im Plangebiet befinden sich u.a. entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 280/3 Regen- bzw. Schmutzwasserkanäle. Ein Kanalbestandsplan ist bei der Stadt Bad Vilbel, Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen, Tiefbau / Abwasser erhältlich. Weiterhin befinden sich Gas-, Wasser-, Elektroleitungen und Telekommunikationsanlagen im Plangebiet. Arbeiten in der Nähe der Leitungen und Anlagen sind mit den betroffenen Versorgungsträgern (Deutsche Telekom, Oberhessische Versorgungsbetriebe Aktiengesellschaft, Städtewerke Bad Vilbel) rechtzeitig abzustimmen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

- Schutz von Fledermäusen und Vögeln: Wie im Rahmen der faunistischen Kartierungen festgestellt, weist der Flussraum der Nidda eine hohe Bedeutung als Jagdraum für Fledermäuse auf. Als Artenhilfsmaßnahme sollten deshalb unter der neuen Brücke Quartierhilfen angebracht werden. Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu minimieren, sollten die Abriss- und Rodungsarbeiten auf die Zeiträume Oktober und November sowie März und April gelegt werden. Zudem sollten unmittelbar vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten die Gebäude und Bäume auf Besatz von Fledermäusen kontrolliert werden. Zu beachten sind hierbei vor allem Spalten an Gebäuden und Baumhöhlen. Falls Fledermäuse angetroffen werden, sind diese umzuziehen. Gleiches gilt für Vögel.

Weiterhin ist die Ausführung der Fassadenflächen und Fenster im Bereich des Brückengebäudes vorab im Hinblick auf den Vogelschutz mit der Staatlichen Vogelschutzwarte und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fenster und Luken des Brückengebäudes sind nachts zu schließen.

- Auswahllisten für Festsetzung Nr. 8, 11

Auswahlliste 1:
Mindestqualität: 100-150 cm
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Blut-Horttriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wolliger Schneeball)

Auswahlliste 2:
Mindestqualität: Hochstamm, 4 x v Stammumfang 20-25 cm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)

Auswahlliste 3:
Efeu (Hedera helix in Sorten) - Selbstklimmer
Feuer-Geißblatt (Lonicera hecatrotii) - Gerüstkletterpflanze
Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) - Gerüstkletterpflanze
Japanischer Blauregen (Wisteria sinensis) - Gerüstkletterpflanze
Kletterrosen (Rosa in Arten und Sorten) - Gerüstkletterpflanze
Waldebe (Clematis in Arten und Sorten) - Gerüstkletterpflanze
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii' und tricuspidata 'Veltchii') - Selbstklimmer

- Ausgleich: Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Renaturierung des Niddaflusses in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ausgeglichen, s. Lageplan.



HINWEIS: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärm-pegelbereich	Maßgeb-licher Äußer-lärmpegel	Bettenräume in Krank-enkliniken, Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnli-ches	Büroräume ¹⁾ und ähnli-ches
			Raumarten		
			ert. R _{tr,ext} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innen-raumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 13.12.2005

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 02.03.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 01.10.2008 bis 07.11.2008

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 27.07.2009 bis 01.09.2009

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung 10.11.2009

Satzungsbeschluss 10.11.2009

Erlangung der Rechtskraft 2.0. NOV. 2009

Bad Vilbel, den 2.0. NOV. 2009



RECHTSGRUNDLAGEN

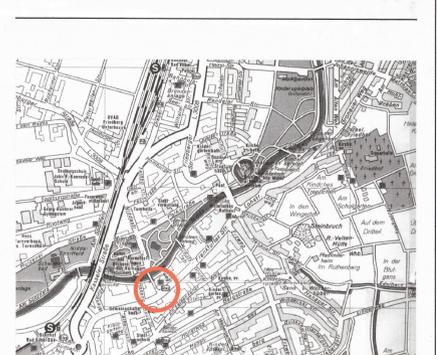
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006

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

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002



Bebauungsplan "Neue Mitte"



DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Str.66 64289 Darmstadt, Tel 06151/73 56 98 mail@diesing-lehn.de

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Hinweise:

Natur Profil
Planung und Beratung
Dipl.-Ing. R. Weiermann
Kaiserstraße 177
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-78 42
e-mail: info@naturprofil.de