Abbildung: Festsetzungen für das Erdgeschoss

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Oktober 2010

Abbildung: Festsetzungen oberhalb des Erdgeschosses

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Oktober 2010

Abbildung: Festsetzungen für das Kellergeschoss

Kartengrundlage:
ALK-Daten, Stand: Oktober 2010

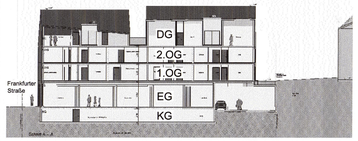
Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie
- MI Mischgebiet
- 1,0 Grundflächenzahl
- (2,0) Geschossflächenzahl (s. textliche Festsetzungen)
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- abw. Abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzungen)
- Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Fläche
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen Begünstigste "Allgemeinheit"

Definition für die Geschosse, s. Abbildung



Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

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

1.1 Die gemäß § 6 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ist gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Erdgeschoss sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO keine Wohnungen zulässig.

1.3 Die Gebäude dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen First- und Traufhöhen nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Abstand zur Frankfurter Straße	max. FH [m ü. NN]	max. Traufhöhe [m ü. NN]
3 m – 13 m	124,60	119,60
größer als 13 m	126,80	121,00

Abweichend hiervon gilt: Im schraffierten Bereich des Details A ist eine maximale Traufhöhe von 120,70 m ü. NN und eine maximale Firsthöhe von 124,60 m ü. NN einzuhalten.

Der Abstand zur Frankfurter Straße ist senkrecht am Schnittpunkt Grenze Straßenparzelle/angrenzendes Grundstück zu ermitteln, s. im Bebauungsplan eingetragene Maßlinie.

1.4 Das Erdgeschoss darf gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximal 4,30 m hoch, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante des Rohfußbodens des darüber liegenden Geschosses ausgeführt werden.

1.5 Definition der abweichenden Bauweise: Die bei offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige Höchstlänge von 50 m darf überschritten werden.

1.6 Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten in Vollgeschossen sind bei Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.7 Die Baugrenzen dürfen im Kellergeschoss für die Fluchttreppe bis an die Grundstücksgrenze überschritten werden.

1.8 Die Geländeoberfläche wird auf 113,35 m ü. NN gemäß § 2 Abs. 5 HBO festgesetzt.
Abstandsflächen von Gebäudeteilen untereinander dürfen sich auf dem Grundstück überdecken, jedoch maximal um 2 m.

2. Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 u. 21 BauGB)

Auf den Flächen des Gehrechtes sind keine Hochbauten und keine Einfriedigungen zulässig.

3. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Fassaden (Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen in Richtung Frankfurter Straße den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- genügen, wenn es sich um schützenswerte Daueraufenthaltsräume (zum Beispiel: Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer, Büros) handelt.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Flachdächer des Erdgeschosses sind gärtnerisch zu begrünen, es sei denn, sie werden überbaut, zum Beispiel mit Wegen oder Gebäuden. Der Aufbau der intensiven Dachbegrünung ist mindestens 25 cm dick zu wählen. Dränageplatten, Schutzfolien und Vliese sind mitzurechnen.

5. Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5.1 Die straßenseitigen Fassaden, die länger als 20 m sind, sind durch vertikale Fassadensprünge mindestens alle 20 m zu gliedern.
Der Fassadensprung muss mindestens 0,5 m tief und mindestens 2 m breit sein.

5.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin muss die Fassade des Erdgeschosses einen mindestens 30-prozentigen Glasanteil besitzen

5.3 Die Dachneigung zwischen 35° und 50° zu wählen.
Für das Dach des Erdgeschosses sind Flachdächer zulässig, wenn es begrünt wird bzw. für die Erschließung (Wegeflächen) benötigt wird.
Dächer, die als Dachterrassen genutzt werden sollen, dürfen ebenfalls als Flachdach ausgeführt werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Die Gestaltungssatzung, in Kraft seit 04.12.2000, ist zu beachten, sofern die gestalterischen Festsetzungen keine Änderungen vorsehen.

6.2 Das Grundstück des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt (Bäckerei, Vulkanisieranstalt und Baustoff-Holzkohle-Handlung). Es handelt sich daher um einen Altstandort.
Die Schlüsselnummern der Altstandorte sind 440003040001024 und 440003010001076.
Weitere Informationen sind nicht bekannt.
Im Rahmen der Bautätigkeit ist zu überprüfen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. Informationen über die im Plangebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altenlasten-verdächtigen Flächen nach dem Bodenschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, mitzuteilen.

6.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Dies 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.

6.4 Niederschlagswasser soll gemäß § 42 (3) Hessisches Wassergesetz von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6.5 Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Bohrungen und Grabungen über 5 m Tiefe sind nach § 88 Hessisches Wassergesetz besonders genehmigungspflichtig.

6.6 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu untersuchen, ob Fledermäuse oder Vögel in den Gebäuden ihr Quartier haben. Wenn Vögel bzw. Fledermäuse angetroffen werden, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 25.01.2005 beschlossen. Der Beschluss ist am 31.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2011 beteiligt.
Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB abgestimmt.
Die Verfahren wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2010 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden und hat gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 und § 3 (2) BauGB vom 20.01.2011 bis einschl. 23.02.2011 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.01.2011.
Eine 2. öffentliche Auslegung wurde vom 18.04.2011 bis einschließl. 06.05.2011 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.04.2011.

Satzungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.05.2011 den Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Vilbel, ...

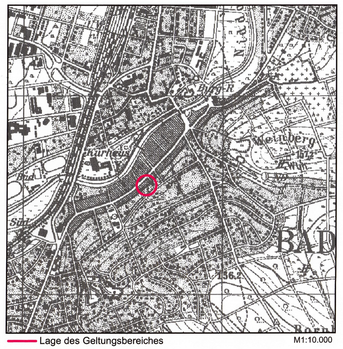
(Siegel) .....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Bad Vilbel, ...

(Siegel) .....
(Bürgermeister)



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000

Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan "Frankfurter Str. / Grüner Weg"
Stt. Bad Vilbel

E.18107/1/18

Satzung					
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab: 1:500	Stand:	31.05.2011
Gezeichnet:	Gilwalek			Zeichnungsnummer:	1007/1
Geprüft:				Ersatz für:	

Ingenieurbüro Zillinger
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buero-zillinger.de, www.buero-zillinger.de