



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

MI - Mischgebiet

Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, 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(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 qm zulässig.

GE(e) - Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß § 1(4) BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1(6) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 qm zulässig.

GE - Gewerbegebiete 1 und 2

Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Gewerbegebiet 1 können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Im Gewerbegebiet 2 sind gemäß § 1(6) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In beiden Gewerbegebieten sind gemäß § 1(9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 qm zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

MI: Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

GE(e): Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,6. Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 10,0 m. Sie darf durch technische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 12,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 5 % der projizierten Dachfläche überdecken. Diese Höhen sind bezogen auf die Oberkante Straßenachse der jeweiligen Erschließungsstraße.

GE 1, 2: Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,8. Die Höhe baulicher Anlagen beträgt höchstens 14,0 m. Sie darf durch technische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 18,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 15 % der projizierten Dachfläche überdecken. Diese Höhen sind bezogen auf die Oberkante Straßenachse der jeweiligen Erschließungsstraße.

3 Carports und Garagen

Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Einzelbaumpflanzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Friedberger Straße einheimische und standortgerechte Einzelbäume - z.B. gemäß Vorschlagsliste I - anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind insgesamt mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 cm bis 16 cm, zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 3,0 m parallel zur Friedberger Straße abgewichen werden. Die anzupflanzenden Einzelbäume können auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet werden.

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

5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gerechnet eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. In diesem Bereich sind keine Stellplätze zulässig. Zufahrten zu Grundstücken sind bis zu einer Breite von 7,5 m zulässig. Ausnahmsweise ist, wenn ein betriebliches Erfordernis nachgewiesen wird, eine Zufahrtsbreite bis zu 10,0 m zulässig. Bei einer Grundstücksbreite bis zu 30 m ist nur eine Zufahrt zulässig, bei Grundstücken mit einer Breite über 30 m sind maximal zwei Zufahrten zulässig.

6 Gestaltung von Lagerflächen

Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten, mindestens 1,8 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen zu umgeben.

7 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Mauern und undurchsichtige Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m und durchsichtige Zäune und Laubgehölzhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

III HINWEISE

- Altstandorte: Friedberger Str. 128, 130, Büdinger Straße 5 (früher: 5 und 7) und Im Rosengarten 1 sind Altstandorte. Es wird dringend empfohlen, im Zuge von Baumaßnahmen durch eine Fachkraft auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Bei Zutreten von schädlichen Bodenverunreinigungen sind die zuständigen Behörden zu verständigen und weitere Maßnahmen abzusprechen.

- Immissionsschutz: Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen sollten bei straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

- 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 Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist i.d.R. nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Bohrungen und Aufgraben über 5 m Tiefe sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der qualitativen Zone A/2 (C) und in der qualitativen Zone III/1 des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes "Friedrich Karl und Hassia Sprudel". Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.

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

- Vorschlagsliste I für geeignete Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche 'Fastigiata')
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Vorschlagsliste II für weitere einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Walnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pyrus communis (Wild-Birne)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

▬ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

MI MI - Mischgebiet, s. textliche Festsetzungen

GE(e) GE(e) - Eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textliche Festsetzungen

GE 1, 2 GE - Gewerbegebiete 1 und 2, s. textliche Festsetzungen

▬ Baugrenze

▬ Überbaubare Grundstücksfläche

(ohne Schraffur) Nicht-überbaubare Grundstücksfläche

☀ Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

○ Standort für anzupflanzenden Einzelbaum

● Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

▬ Geplante Grundstückszufahrt bzw. bestehende Zufahrt, die beibehalten werden sollte

▬ Bestehende Grundstückszufahrt, die wegfallen sollte

BESTANDSANGABEN

▬ Gebäudebestand mit Hausnummer

▬ Flurstücksgrenze

4/9 Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 21.06.2005

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 18.05.2006

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 02.07.2007 bis 10.08.2007

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung 21.04.2008

Satzungsbeschluss 21.04.2008

Erlangung der Rechtskraft

Bad Vilbel, den

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt 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

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Rosengarten II"



Übersicht

Maßstab 1:1000

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

Ahdinger Str.68 64289 Darmstadt Tel.06151/7356-98 mail@diesing-lehn.de