



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

1.4.2. Sonstiges Sondergebiet SO Landwirtschaftlicher Betrieb

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO1	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3		— H _{max} 12,50 m	max. Gebäudehöhe
a			Dachformen

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

20 KV-Freileitung (oberirdisch)

20 KV-Kabel (unterirdisch)

20 KV-Freileitung (unterirdisch)

Gasetzung (unterirdisch)

Fernverbindungskabel (unterirdisch)

Mineralwasserleitung (unterirdisch)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Anpflanzen von Bäumen

13.2. Erhalt von Bäumen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

14.3. Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

15. Sonstige Planzeichen

15.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

15.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG zu belastende Flächen

15.11. Nachrichtliche Übernahme hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

10.17

Bestehende Geländeoberhöhen vor NN (Normalnull)

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.1 Sonstiges Sondergebiete SO 1
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 12,50 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 112 m ü. NN festgesetzt.

2.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 16,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

2.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

2.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,2.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,5.
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

2.5 Sonstiges Sondergebiet SO 5
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

2.6 Sonstiges Sondergebiet SO 6
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 16,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 112 m ü. NN festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 6
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,0 m, jedoch maximal 160,0 m betragen.

3.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3
Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Sonstige Sondergebiete SO 4 und SO 5
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 - SO 6
Stellplätze und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan. Es werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 + b BauGB)

6.1 Anpflanzen von Gehölzen
Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind Pflanzen der Artenliste E1 in den dort aufgeführten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

6.2 Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sowie sonstige Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen (DIN 18620: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu bewahren und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens oder einer zulässigen Baumaßnahme sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

6.3 Verwendung von Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser der Neubauten ist auf den Freiflächen zu versickern. Die Koppelung mit entwasserungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Zierteiche) ist möglich (siehe auch E11).

6.4 Dach- und Fassadenbegrünung
Flächdach sind intensiv zu begrünen.
Alle nach Süden und Westen gerichteten Außenwände über 80 m² Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen der Vorschlagsliste zu begrünen. Pro 2,0 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.
Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Solarenergienutzung, Freihaltung von Beschattung) kann diesen Vorrang eingeräumt werden.

6.5 Artenschutzmaßnahmen
Die Lagerflächen für den abgetragenen Boden und das Materiallager sind primär auf bereits versiegelten Flächen einzurichten.
Die Rodung von Gehölzen und Baufeldbeseitigung muss außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Anfang November bis Ende Februar stattfinden.
Höhlenbäume sind vor der Fällung mit Hilfe einer Baumhöhlenkamera zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen sind zu verschließen. Sollten sich Fledermause in den Baumhöhlen befinden, muss sich die Rodung verzögern, bis der Ausflug stattgefunden hat (ökologische Baubegleitung erforderlich).
An geeigneten Orten in der Umgebung des Dottenfelder Hofes sind 4-5 Nisthöhlen für den Steinrück zu anzubringen.
Vorhandene Nistkästen in Bäumen sind vor Fällung in Nachbarbäume umzuhängen. Zusätzlich sind verloren gehende Nisthöhlen im Verhältnis von mindestens 1:2 durch Nistkästen verschiedener Bauarten in der Umgebung zu ersetzen.
Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei größeren Eingriffen in den Gebäudebestand ist das Gebäude vor Beginn der Baumaßnahme von einem Fachgutachter auf Nester, tatsächliche oder potenzielle Fledermausquartiere oder sonstige Vorkommen hin zu untersuchen.

6.6 Erhaltung von Bauergärten
Die innerhalb der im Sonstigen Sondergebiet SO 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche, vorhandenen Gartenflächen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu nutzen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

7.1.1 Private Straßenverkehrsflächen
Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4
Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7.1.3 Sonstige Sondergebiete SO 1
Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG festgesetzt.

C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1. Gestaltung von Stellplätzen
Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserundurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.
Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umplanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreibe sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.
Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.
Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablöseatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.
Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil E1, Hinweise).

2. Dachform

2.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 4
In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 4 sind Flachdächer nicht zulässig.

2.2 Sonstiges Sondergebiet SO 3
Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

D. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 (6a) BauGB)

1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 9 (6a) BauGB i.V.m. § 78b (1) WHG)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das bedeutet, dass das Plangebiet bei HOEXtrem (1,3 fisch HO100 (ein statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis)) teilweise von Überschwemmungen betroffen ist. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78 WHG, insbesondere des § 78b WHG und des § 78c WHG, zu berücksichtigen.

E. Hinweise

1. Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.1 Großkrone Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides	Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior	Quercus robur
Salix alba	Tilia cordata

1.2 Mittelkrone Bäume (II Wuchsordnung)

Prunus avium	Carpinus betulus
Betula pendula	

1.3 Obstäubler Hochstamm

Äpfel

Anhalter	Ananas-Renette
Baumanns Renette	Brettscher
Cox Orange Renette	Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
Dilmener Rosenapfel	Gefammar Kardinal (Herrenapfel)
Gehelmer Oldenburg	Gelber Edelapfel (=Zitronapfel)
Gloster	Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim	Grahams Jubiläum
Graue Französische Renette	Gravensteiner
Hammeldelchen	Jakob Lebel
James Grieve	Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette	Landsberger Renette
Minister von Hammerstein	Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Rote Sternrenette	Roter Boskoop
Roter Eisapfel	Roter Trierer Weinapfel
Schafnase (Rheinische Schafnase)	Schöner von Boskoop
Schöner von Nordhausen	Weißer Klarapfel (= Haterapfel)

Birnen

Alexander Lucas	Blumbachs Butterbirne
Clapps Liebling	Diels Butterbirne
Gellerts Butterbirne	Gräfin von Paris
Gute Graue	Gute Luise von Avanches
Hofratsbirne	Kostliche von Charneux
Madame Verte	Moldebusch
Neue Potlauer	Pastorenbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth	Auerbacher
Bühler Frühzwetsche	Esinger Frühzwetsche
Gräfin Athens	Große Grüne Renekloie
Hauszwetsche (in Typen)	Königin Victoria
Nancy mirabelle	Ontario pflaume

Kirschen

Bottners Rote Knappekirche	Dönnessens gelbe Knappekirche
Große Prinszeker kirche	Großer Gobet
Große Schwarze Knappekirche	Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe	Koburger Mai-Herzkirsche
Lauernannkirche	Ochsenherzkirsche
Rote Knappekirche	Schatenmörche
Schneiders späte Knappekirche	Süße Frühweichel

Sonstige

Spieering	Walnuss
-----------	---------

1.4 Sträucher

Cornus sanguinea	Cornus mas
Craetagus monogyna	Corylus avellana
Ligustrum vulgare	Craetagus lasvigata
Prunus spinosa	Lonicera xylosteum
Rosa canina	Rosa arvensis
Rosa rubiginosa	Rosa gallica
Sambucus nigra	Rubus fruticosus
Salix purpurea	Sambucus racemosa
Viburnum lantana	Viburnum opulus

1.5 Geschnittene Hecken

Berberis vulgaris	Carpinus betulus
Craetagus spec.	Ligustrum vulgare

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- Großkrone Bäume I WO 4 x vmbDB STU 18/20
- Mittelkrone Bäume II WO 4 x vmbDB STU 16/18
- Kleinsträucher 3 x vmb 80/100
- Großsträucher 3 x vmb 125/150

Bei der Beschaffung von Pflanzgut ist auf die gebietsene Herkunft gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu achten (vgl. Leitfaden zur Verwendung gebietseneiger Gartenerzeugnisse, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit).

2. Altstätten
Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdrachtsflächen, Altstätten und altstätteneigenen Flächen gem. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG ist im Plangebiet nicht bekannt.

3. Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde mit Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

4. Schutz von Kulturdenkmälern
Die ursprünglichen Gebäude des Dottenfelderhofes stehen als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Schutz. Danach sind alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild und im Inneren der Gebäude gem. § 18 Abs. 2 S. 1-4 HDSchG genehmigungspflichtig. Darüber hinaus kann Umgebungschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG geltend gemacht werden.

5. Verwertung von Niederschlagswasser
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine der allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt des Wetteraukreises) anzuzeigen.
Für fest mit der Trinkwasserversorgungsanlage verbundene Tiertränken sind die Vorgaben der EN 1717 zu beachten. Dies gilt auch für Anlagen im Bestand.

6. Heilquellenerschützung
Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III der Stadt Bad Vilbel ID 440-086 (Gz. Anz. 15/1976; Seite 739 ff.). Die in der Verordnung enthaltenen Gebote und Verbote sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Hessische Wassergesetz (HWG), insbesondere die Vorhaben für Bodengriffe und wassergefährdende Tätigkeiten, sind zu beachten.

7. Gewässerrandstreifen der Nidda
Der gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen der Nidda mit einer Breite von 10 m zwischen der Böschungserkerante des Gewässers und die hieran landschafts angrenzende Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Zu baulichen Anlagen gehören auch Mauern und Zäune. Auch sind in diesem Bereich Veränderungen an der Geländeoberfläche nicht zulässig.

8. Einwirkungen durch den Straßenverkehr
Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3008 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.
Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

9. Ausbaumaßnahmen L 3008
Die Ausbaumaßnahmen an der L 3008 müssen vor bzw. spätestens mit Inbetriebnahme von neuen Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des jeweiligen Versorgungsstrahlers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

10. Schutz bestehender Leitungen
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsstrahlers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

11. Versickerung von Niederschlagswasser
Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine sogenannte Gewässerbenutzung dar. Wenn die Versickerung geeignet ist, eine dauernde oder erhebliche negative Veränderung der Grundwasserereigenschaften herbeizuführen, kann dies ebenfalls einen Benutzungszustand gemäß Absatz 2 Nr. 2 dieser Vorschrift erfüllen. Beabsichtigte Versickerungen sind beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Schacht- oder andere punktuelle Versickerungen sind nicht zulässig.

12. Potentielle Überflutung und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wasserführenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwasserresistente Heizöltlagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Teil 1 der Satzungsunterlagen (insgesamt 2 Teile)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 17.12.2013

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 29.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 07.04.2014 - 16.05.2014

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 12.06.2018

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 02.07.2018 - 17.08.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 02.07.2018 - 17.08.2018

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 30.10.2018

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB) 10.01.2019

Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) 10.01.2019

Genehmigt 2.01.2019
am 21.01.2019
Regierungspräsident Darmstadt
im Auftrag
Weiche

Genehmigt 04. Feb. 2019

Stadt Bad Vilbel
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwabach / Ts.

ROB
LABORGRUPPE
umweltPlanung
neue Medien

Stadt Bad Vilbel
Bebauungsplan "Dottenfelderhof"

Bearbeiter: Horn
Plannr.: 1112_S-BPL
Datum: 21.09.2018
Maßstab: 1:1000
Format: DIN A0 Übergröße

Satzung

A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (BGBl. S. 211)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 545), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2016 (GVBl. S. 184)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1)-3 BauGB)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abklärung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten abweichend von § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dies gilt auch für fermelatechnischen Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Eine Verkaufsstätte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 790 m², die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht.
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

In Bezug auf die Verkaufsstätte sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften
- Schreibwaren
- Schnittblumen
- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Topfpflanzen, Tiernahrung
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst- und -gewerbe, Bilder, Bastelartikel
- Bierstoffs
- Erde, Torf
- Pflanzen und -getriebe

1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 5 und SO 6 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Eine Schank- und Speisewirtschaft, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht.
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.
- Ein Schulandheim und eine Schulungsstätte, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.
- Veranstaltungs- und Versammlungsstätten, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 (gemäß § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen.