

- PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- BAUWEISE, BAUGRENZE
o OFFENE BAUWEISE
R NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG
g GESCHLOSSENE BAUWEISE BAUGRENZE
SD SATTELDACH
- VERKEHRSPFLÄCHEN
VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: BEFAHRBARER WOHNWEG
A FUSSGÄNGERBEREICH
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
ELEKTRIZITÄT
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
UNTERIRDISCH
W WASSERVERSORGUNG
E STROM
KR REGENWASSERKANAL
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (AUTOCHTHONE LAUBBÄUME, VGL. BEGRÜNDUNG KAP. 8)
SONSTIGE PLANZEICHEN
FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
St STELLPLATZE
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN
GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

1		2		3	
WA	II	WA	II	WA	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
o	SD	o	SD	g	SD
	38°-45°		38°-45°		38°-45°

TEXTFESTSETZUNGEN

- A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Der Anwendungsbereich der Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet:
- Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 Es gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Stellplätze und Garagen
 Der Stauraum vor Garagen zur Straße darf 5,0 m nicht unterschreiten. Soweit Garagen nicht in die Dachflächen des Hauptgebäudes einbezogen werden, ist die Garageneindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen sind in einer Länge von max. 7,0 m und einer Höhe von max. 2,75 m zulässig.
 - Grünordnerische Maßnahmen
 Entlang der Haupterschließungsstraße und an den Grundstücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand bilden, sind Standorte zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Durchgrünung dieser Flächen sind höhenmäßig abgestufte, landschaftstypische Gehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.
 Bäume
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Vogelkirsche - Prunus avium
 Feldahorn - Acer campestre
 Winterlinde - Tilia cordata
 Sommerlinde - Tilia platyphylloides
 Traubeneiche - Quercus petraea
 hochstämmige Apfel-, Birnen-, Speierling- u. Südkirschenbäume.
 Sträucher
 Hartweige - Cornus sanguinea
 Schneeball - Viburnum opulus
 Haselnuß - Corylus avellana
 Schwarzdorn - Prunus spinosa
 Hundrose - Rosa canina
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf den Grundstücken, die für Einzelhäuser vorgesehen sind, ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
 - Festsetzungen gemäß § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77 (GVBl. I S. 102), die gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen werden.
 - Höhenlage der Gebäude
 Die Sockelhöhe darf max. 0,7 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der jeweiligen Hausmitte.
 - Dachgestaltung
 Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Walmdächer vorgesehen. Die Dachneigung darf 38° - 45° betragen. Der Dachausbau ist zulässig (Trennpf. max. 0,80 m). Bei Reihenhäusern, die traufseitig zur Straße errichtet werden, sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

- Baugestaltung
 Die Farbgebung der Gebäude hat in gedeckten, nicht zu grellen Farbtönen zu erfolgen. Eine Begrünung der Außenwände mit Rank- oder Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein etc.) ist zulässig.
- Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenschnittes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs und die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m sein.
- Anlagen für Abfälle
 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnen-sammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.
- Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- Bodenfunde
 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdsarbeiten jederzeit Bodenkennblätter wie Mauern und andere Funde, z.B. Scharren Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloß Bieberich, Ostflügel, 6200 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalgeschütztebehörde des Wetteraukreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDStG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung
 Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Nach Möglichkeit sind zur Regenwasserrückhaltung Regenwasserzisternen anzulegen.
- Verkehrsmischungen
 Das Baugelände liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der verlärmten Zone der Bundesstraße (B 3). Diese Straße wird nach erfolgtem Bau der B 3a (Ortsumgehung) zurückgestuft.
- Heilquellen- und Trinkwasserschutz
 Das Plangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete für den Hassia- und den Friedrich-Karl-Sprudel sowie der Zone C (quantitativ), die für beide Sprudel gilt. Die für diese Zonen in den Verordnungsentwürfen festgelegten Verbote sind zu beachten.
- Abstandsregelungen
 Der Mindestabstand von Bauwerken zur Achse der verlegten Leitungen (Strom, Wasserversorgung, Regenwasserkanal) muß 2,50 m betragen. Diese Regelungen gelten auch für Nebenanlagen und massive Einfriedigungen.
 Innerhalb dieser Abstandsflächen sind nur Pflanzungen zulässig, die die Unterhaltung bzw. Reparatur der Leitungen nicht unverhältnismäßig behindern.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg 29.01.90
 (Ort) (Datum)

Siegel Verm. Dir.
 (Unterschrift) Katasteramt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 08.02.1983 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 10.11.1983 (45. Woche) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 18.05.84 (Bürgerversammlung) bis 05.08.84 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Bad Vilbeler Anzeiger vom 03.05.85 (18. Woche) bekanntgemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 05.09.89 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 31.10.1989 (44. Woche).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 10.11.89 bis einschließlich 11.12.1989.

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 16.01.1990 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel 30. JAN. 1990
 (Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift)
 (Bürgermeister)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten am gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Bad Vilbel 3.5.1990
 (Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift)
 Genehmigungsbehörde

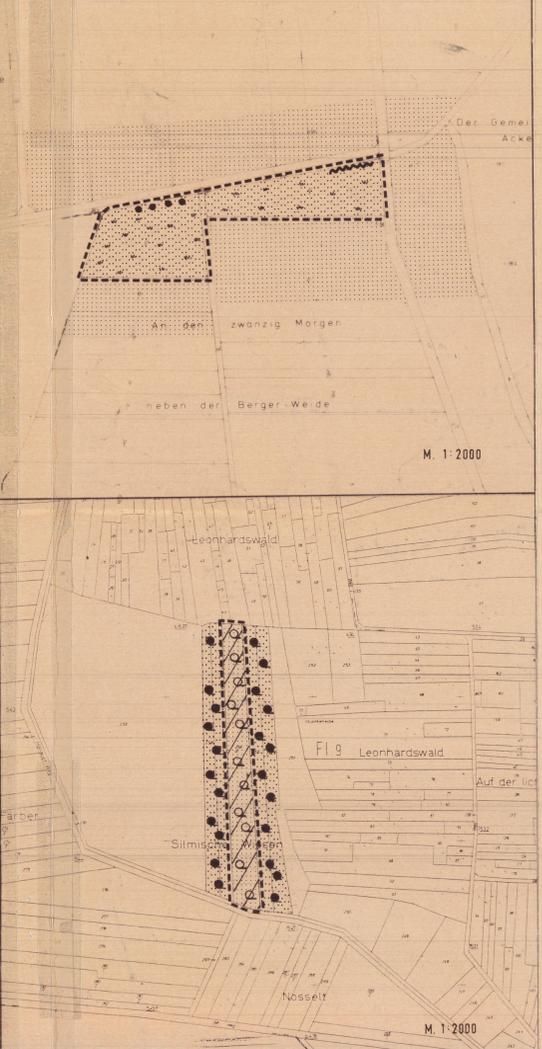
Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB erfolgte am 3.5.1990.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel 3.5.90
 (Ort) (Datum)

Siegel Körtner
 (Unterschrift) Stadt

AUSGLEICHFLÄCHEN



LEGENDE

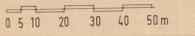
- Vorhandene Wiese Flur 18, Parz. 32/2 und 33/1 extensivieren, nur 1 x jährlich im Sept. mähen, Mähgut abfahren (insb. Förderung der Falter-, Heuschrecken- und Grillenpopulation)
- Umwandlung von Ackerland in Grünland, Nutzung als Extensivwiese, Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen

**BEBAUUNGSPLAN
 „AM SCHÖLLBERG LINKS“
 STADT BAD VILBEL**

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechten Dritter wird bei Erfüllung von Maßgaben und Auflagen nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 16.01.1990
 Az.: IV/94-51 d 04/01 - Bad Vilbel 35
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 im Auftrag



MASS 1:1000



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ	DATUM
NG		Mai 1988
		OKT 1988
		NOV 1988
		JULI 1989

