



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE: BAUGRENZE
 o OFFENE BAUWEISE
 A NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG
 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE
 BAUGRENZE
 SD SATTELDACH

VERKEHRSPFLÄCHEN
 STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN
 VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG-
 BEFAHREBARER WOHNWEG
 FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
 ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
 o-o-o 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
 (AUTUCHTIGHE LAUBBÄUM, VRI BEGRÜNDUNG KAP. 8)

SCHUTZIGE PLANZEICHEN
 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
 ST STELLPLATZE
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON
 BAUGEBIETEN
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
 TIEFGARAGE

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungs-
 verordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Der Anwendungsbereich der Festsetzungen ist durch den zeich-
 nerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet:

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO sind ge-
 mäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs-
 planes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Es gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Voll-
 geschosse ist als Höchstgrenze in der Planzeichnung
 festgesetzt. Für einzelne Grundstücke kann eine Über-
 schreitung der Ausnutzungsziffern (GRZ, GFZ) gewährt
 werden, wenn die Ausnutzungsziffer für das Gesamt-
 gebiet eingehalten werden. Der Grundstücksfläche im
 Sinne § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind
 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks fest-
 gesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Stell-
 plätze, private Zufahrten und Zuwegungen usw.) im
 Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches
 (BauGB) hinzuzurechnen.

3. Stellplätze und Garagen
 Der Stauraum vor Garagen zur Straße darf 5,0 m nicht un-
 terschreiten. Soweit Garagen nicht in die Dachflächen
 des Hauptgebüdes einbezogen werden, ist die Garagen-
 deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen sind in ge-
 ner Länge von max. 7,0 m und einer Höhe von max. 2,75 m
 zulässig.

4. Gründerische Maßnahmen
 Entlang der Haupterschließungsstraße und an den Grund-
 stücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand bilden, sind
 Standorte zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ge-
 mäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Durchgrü-
 nung dieser Flächen sind höhenmäßig abgestufte, land-
 schaftstypische Gehölze und hochstämmige Obstbäume zu
 verwenden.

Bäume
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Vogelkirsche - Prunus avium
 Feldahorn - Acer campestre
 Winterlinde - Tilia cordata
 Sommerlinde - Tilia platyphyllo
 Traubeneiche - Quercus petraea
 hochstämmige Apfel-, Birnen-, Speierling- u. Südkirsch-
 bäume.
 Sträucher
 Hartriegel - Cornus sanguinea
 Schneeball - Viburnum opulus
 Haselnuß - Corylus avellana
 Schwarzdorn - Prunus spinosa
 Hundrose - Rosa canina
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Weibdorn - Crataegus monogyna

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen
 sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unter-
 halten. Auf den Grundstücken, die für Einzelhäuser vor-
 gesehen sind, ist mindestens ein firstüberschreitender
 Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann,
 zu pflanzen und zu pflegen.

8. Festsetzungen gemäß § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Ver-
 bindung mit der Verordnung über die Aufnahme von lan-
 desrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom
 28.01.77 (GVBl. I S. 102), die gemäß § 5 HGO als Satzung
 beschlossen werden.

5. Höhenlage von Gebäude
 Die Sockelhöhe darf max. 0,7 m über der Straßenhöhe lie-
 gen, gemessen in der jeweiligen Hausmitte.

6. Dachgestaltung
 Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Walmdächer vor-
 gesehen. Die Dachneigung darf 38° - 45° betragen. Der
 Dachausbau ist zulässig (Trennpel max. 0,80 m). Bei Rei-
 hen- oder Doppelhäusern, die traufseitig zur Straße er-
 richtet werden, sind nur einheitliche Dachneigungen zu-
 lässig.
 Dachgauben bis zu 1/3 der Dachtraufenlänge sind ebenfalls
 zulässig. Die Dachneigung hat in ziegelroten Farbto-
 nen zu erfolgen; Asbestzementerzeugnisse sind nicht zu-
 lässig. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnen-
 energie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Ge-
 samtgestaltung des Daches zu integrieren. Extensive Dach-
 begrünungen von Wohn- und Nebengebäuden sind zulässig.

7. Baugestaltung
 Die Farbgebung der Gebäude hat in gedeckten, nicht zu
 grellen Farbtönen zu erfolgen. Eine Begrünung der Außen-
 wandflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen (Efeu, Wilder
 Wein etc.) ist zulässig.

8. Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit
 des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seit-
 liche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, ab-
 gesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausge-
 bildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von
 1,25 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfrie-
 dung der Vorgärten sind vorzuziehen. An Eckgrundstücken
 darf der Bewuchs und die Einfriedigung nicht höher als
 0,80 m sein.

9. 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.

C. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

10. Bodenfunde
 "Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit
 Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben,
 Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese
 sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denk-
 malpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloß Biebrich/
 Ostflügel, 6200 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbe-
 hörde des Metrorückbaus zu melden. Die Funde und Fund-
 stellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in
 geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
 (§ 20,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel
 nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen."

11. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung
 Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche
 Maß zu beschränken. Private Pkw-Stellplätze und Ga-
 ragenzufahrten sind daher in wasserdurchlässiger Bauwei-
 se herzustellen. Nach Möglichkeit sind zur Regenwasserrückhaltung
 Regenwasserzisternen anzulegen.

12. Verkehrsmmissionen
 Das Baugebiet liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb
 der verlärmten Zone der Bundesstraße (B 3). Diese Straße
 wird nach erfolgtem Bau der B 3a (Ortsumgehung) zurück-
 gestuft.

13. 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 (quan-
 titativ), die für beide Sprudel gilt. Die für diese
 Zonen in den Verordnungsentwürfen festgelegten Verbote
 sind zu beachten.

14. Abstandsregelungen
 Der Mindestabstand von Bauwerken zur Achse der ver-
 legten Leitungen (Strom, Wasserversorgung, Regenwasser-
 kanal, 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 Lei-
 tungen nicht unverhältnismäßig behindern.

15. Bundesstraße 3
 Von der Straßenbauverwaltung könne keine Forderungen
 auf Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die
 sich auf die von den überörtlichen Straßen ausgehenden
 Emissionen stützen, anerkannt werden.

16. Private Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht außerhalb der Grundstücksflächen
 sind den jeweiligen Flurstücken zuzuordnen und durch Eintragung von Baulasten im Bau-
 lastenverzeichnis öffentlich-rechtlich auf Dauer zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg 29.01.90
 (Ort) (Datum)

Siegel: *Geil* Verm. Dir.
 (Unterschrift) Katasteramt

Den Beschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
 "Am Schöllberg links" nach § 13 Baugesetzbuch
 (BauGB) (vereinfachte Änderung oder Ergänzung des
 Bauleitplanes) wurde von der Stadtverordnetenver-
 sammlung der Stadt Bad Vilbel am 16.06.1992 beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung
 des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" am 25.05.1993
 gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel 9.6.93
 (Ort) (Datum)

Siegel: *gez. Biber*
 (Unterschrift) (Bürgerm.) Stadt

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

(Ort) (Datum)

Siegel:
 (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die erteilte Bekannmachung der Genehmigung gemäß § 12
 BauGB erfolgte am

Mit dieser Bekannmachung wurde der Bebauungsplan rechtsver-
 bindlich.

Bad Vilbel 11.6.93
 (Ort) (Datum)

Siegel: *gez. Biermann*
 (Unterschrift) Stadt



**BEBAUUNGSPLAN
 „AM SCHÖLLBERG LINKS“**

STADT BAD VILBEL
 2.ÄNDERUNG
 nach Baugesetzbuch (BauGB) §13

Stadt Bad Vilbel

bearbeitet vom Stadtbauamt Bad Vilbel
 im Dezember 1990
 im März 1991, 1. Änderung
 im Februar 1992, 2. Änderung (April 1994)

MASS 1:1000
 0 5 10 20 30 40 50m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ	DATUM
KG	MAI 1988	OKT 1989
	NOV 1988	APR 1990
		JULI 1989

NORD