



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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Friedberg, den 28. März 1995

M. W. K.

Fl. 12
Hainwinkel

PLANZEICHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 1 Vereinsheim „Naturfreunde“
Max. überbaubare Fläche 140 m²
- 2 Vereinheim Kleingartenverein
Max. überbaubare Fläche 150 m²

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Befahrbarer Feldweg
- Schotterweg
- Gras, Erdweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

W unterirdisch (Fernwasserleitung mit Steuerkabel)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten
- Private Grünfläche - Freizeigtärten

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserführender Graben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen

Natürliche Gehölzsukzession

Extensivwiese

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (genaue Abgrenzung unbekannt)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GRÜNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER, FLIEGWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dächern ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungenutzten Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abwasseranlagen sind im Bereich der Kleingartenanlagen nicht zulässig. Der Geltungsbereich liegt in der Zone III (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Friedrich-Karl-Sprudel sowie in den Zonen III (quantitativ) und C (quantitativ) der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete Hassia-Sprudel und Friedrich-Karl-Sprudel. Darüberhinaus liegt das Plangebiet in der Zone I des Schutzbezirk für die Oberhessischen Heilquellen, in der Abgrabungen über 5,0 m unter Gelände der Genehmigung nach § 123 HWG bedürfen. Im Uferbereich des Landgrabens (10 m landseits ab der Böschungsoberkante) sind gemäß § 70 HWG neue bauliche Anlagen, Einfriedungen und Aufschüttungen sowie die Erweiterung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftasG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauordnungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO).

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort) _____ (Datum) _____

(Siegel) _____ (Unterschrift) _____
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBAuG wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 27.03.1984 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BBAuG im Bad Vilbeler Anzeiger vom 26.06.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die 1. Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2 a BBAuG am 11.03.1986 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 27.02.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Die 2. Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 26.02.1996 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 15.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadterordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 10.12.1997 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 im Bad Vilbeler Anzeiger vom 13.02.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadterordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 09.12.1997 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am _____ gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am _____ erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt (Siegel) _____ (Unterschrift) _____
Genehmigungsbehörde

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vornahme von Rechtsvorschriften wird als gültig genehmigt.

Verf. vom: *A. S. H. B. R.*
Ar. *St. R. G. H. G. A. F. R. L. G.*
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT



TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einer max. Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die max. überbaubare Fläche des Vereinsheimes „Kleingartenverein“ wird auf 180 m² festgesetzt. Erlaubt ist eine eingeschossige Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 5 m gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens. Die max. überbaubare Fläche des Vereinsheimes „Naturfreundeverein Bad Vilbel“ wird auf 140 m² festgesetzt.

1.2 Auf den privaten Grünflächen ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einem unbauten Raum von max. 30 m² einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig.

1.3 Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt sind.

1.4 Gartenlauben sind nur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m an öffentlichen Wegen von 3 m einzuhalten. Eine Unterteilung vorhandener Gärten in kleinere Gartenparzellen ist nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 200 m² festgesetzt. Vorhandene größere Grundstücke erhalten Bestandsschutz.

1.5 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind grundsätzlich nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

2. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

2.1 Am Rande der Gärten werden 2 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit folgenden einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Kornelkirsche | Corylus avellana |
| Kreuzdorn | Cornus mas |
| Pfaffenhütchen | Rhamnus catharticus |
| Rosenarten | Euonymus europaeus |
| Roter Hartrieel | Cornus sanguinea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

Bis zu einem Anteil von 30 % sind auch die folgenden Arten zulässig:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| Buchsbaum | Buxus sempervirens |
| Sommerflieder | Buddleia spec. |
| Fliederarten | Syringa spec. |
| Johannisbeere | Ribes rubrum var. rubrum |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Stachelbeere | Ribes uva-ursina |
| Weigeele | Weigelia florida |

2.2 Pro angefangene 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei den Obstbäumen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Alle Obstbäume sind bis zu ihrem Höchstalter zu pflegen, abgängige sind rechtzeitig durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Alternativ zu den Obst- bzw. Laubbäumen kann auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 m², pro 2 m² ein Strauch) gepflanzt werden.

2.3 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Neupflanzung von standortfremden Koniferen ist nicht zulässig. Langfristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.

2.4 Mindestens zwei Außenwände der Gartenanlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind u.a.

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Echter Wein | Vitis vinifera |
| Jelängerjelleber | Lonicera caprifolium |
| Rosa spec. | Rosa spec. |
| Kletterrosen, Spalierobst | Clematis vitalba |

2.5 Zur Eingrünung der Stellplätze sind Feldahorn- (Acer campestre) und Mispelolitären (Mespilus germanica) zu pflanzen. Die vorhandenen Fichten und Tannen am Vereinsheim sind zu beseitigen und durch zwei Sommerlinden (Tilia platyphyllos) zu ersetzen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Die vorhandenen Obstwiesen sind zu pflegen und ggf. durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Der überalterte Bestand auf den Parzellen 96-98/2 ist fachgerecht zu schneiden. Die Wiesenflächen sind abschnittsweise zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd Anfang Juni, 2. Mahd Anfang September). Das Mähgut ist abzuführen.

3.2 Die bereits brachgefallenen Bereiche auf den Parzellen 73/2 und 185 sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.3 Die vorhandenen Wiesenbestände sind extensiv zu pflegen und einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Düng- und Biozideinsatz ist nicht zulässig.

3.4 Im Uferbereich des Landgrabens auf der rechten Grabenseite, ist eine zweireihige Gehölzpflanzung mit den folgenden Arten anzulegen:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Grauweide | Salix cinerea |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Als Kopfweiden zu schneiden sind: | Salix fragilis |
| Bruchweide | Salix viminalis |
| Korbweide | |

Entlang des Feldweges erfolgt ebenfalls eine Baum- und Strauchpflanzung mit:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Walnuß | Juglans regia |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Hasel | Corylus avellana |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Roter Hartrieel | Cornus sanguinea |

Der verbleibende Reststreifen kann als Extensivrasen (2-3 malige Mahd / Jahr) genutzt werden. Im gesamten 10 m Schutzbereich ist die Anwendung von Dünger und Bioziden verboten.

3.5 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.

3.6 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 84 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG: Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von den privaten Eingreifern getragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

4. GEBÄUDE Die Traufhöhe der Gartenlauben darf 2,10 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG Für die Hütten sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° vorgeschrieben.

6. BAUGESTALTUNG 6.1 Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Gebäudesockel und Fundamente dürfen nicht angelegt werden.

6.2 Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtonen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.

7. EINFRIEDUNGEN Neue Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zaune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Booten, Wohn- oder Bauwagen und dgl. sowie das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Auf den öffentlichen Grünflächen des Kleingartenvereins (Parz. 210 und 212) sind 18 Stellplätze zulässig, die nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit Rasengittersteinen) befestigt werden können. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeigtärten ist pro Gartengrundstück ein nicht überdachter, unbefestigter Stellplatz zulässig.

10. ABFALLWIRTSCHAFT Die Ablagerungen von Gartenabfällen außerhalb der privaten Grünflächen ist untersagt.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundamentreste sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDStSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu schützen.



BEBAUUNGSPLAN
KLEINGARTENGEBIET
„IM HEXENLOCH“

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	DATUM
U.S.	U.S.	1:1.000	März 1998