



- PLANZEICHEN**
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Befahrbarer Feldweg
 - Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche: Freizeitgärten
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen bzw. Grünlandbeständen
 - Natürliche Gehölzsukzession
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 gem. § 2 a (2) BBauG wurde am 11.03.1986 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 27.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 10.12.1996 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.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 03.03.1997 bis einschl. 11.04.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Bad Vilbel 27. MAI 1998 (Datum)

(Siegel)

..... (Unterschrift) (Peters) (Bürgermeister) (Stadtbaurat)

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.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Darmstadt Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 10.02.98

..... (Unterschrift) (Regierungspräsidium Darmstadt) (Anzeigerbehörde)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) (Bürgermeister)

BAD VILBEL
Die Quellenstadt

BEBAUUNGSPLAN

KLEINGARTENGEBIET
„AM KINDCHESTREPPCHEN
ÜBER DEN GÄRTEN“

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

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

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

- 1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig.
- 1.2 Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandsschutz, sofern sie bau-rechtlich genehmigt sind.
- 1.3 Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m, an öffentlichen Wegen von 3 m einzuhalten. Zukünftige Grundstücksgrößen müssen zwischen 200 m² und maximal 400 m² betragen. Vorhandene größere bzw. kleinere Grundstücke erhalten Bestandsschutz.
- 1.4 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind grundsätzlich nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

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

- 2.1 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.
- 2.2 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.
- 2.3 Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben 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 |
| Jelängerjeliaber | Lonicera caprifolium |
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Kletterrosen, Spalierobst | |
- 2.4 Der Anteil an intensiv genutzten Zierrassenflächen darf 30 % der Gartenfläche nicht überschreiten.

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. Die Wiesenflächen sind abschnittsweise zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd Anfang Juni, 2. Mahd Anfang September). Das Mähgut ist abzufahren. Einzelne überalterte bzw. brüchige Obstbäume sind stehenzulassen. Der Einsatz von chemischen Spritzmitteln ist untersagt, ebenso eine Düngung des Bodens mit Stickstoff.
- 3.2 Die vorhandenen Gehölzsukzessionen sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.

- 3.3 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.
- 3.4 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8a 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 alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° vorgeschrieben.
- 6. BAUGESTALTUNG
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Gebäudesockel und Fundamente dürfen nicht angelegt werden. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rot-braunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.
- 7. EINFRIEDUNGEN
Neue Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zäune 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 / STELLPLÄTZE
Die bestehenden Wege im Geltungsbereich bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten. Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Auf den privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 10. BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisamt zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme 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 Schutzbezirkes für die Oberhessischen Heilquellen, in der Abgrabungen über 5,0 m unter Gelände der Genehmigung nach § 123 HWG bedürfen.

- 12. 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.

- 13. ABFALLWIRTSCHAFT
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschüttungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 AltlastG das Wasserversorgungsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Alle sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zu zuführen. Die Ablagerung von Gartenabfällen außerhalb der privaten Grünflächen ist untersagt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- 14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO),
- jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

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

W. J. V. R.