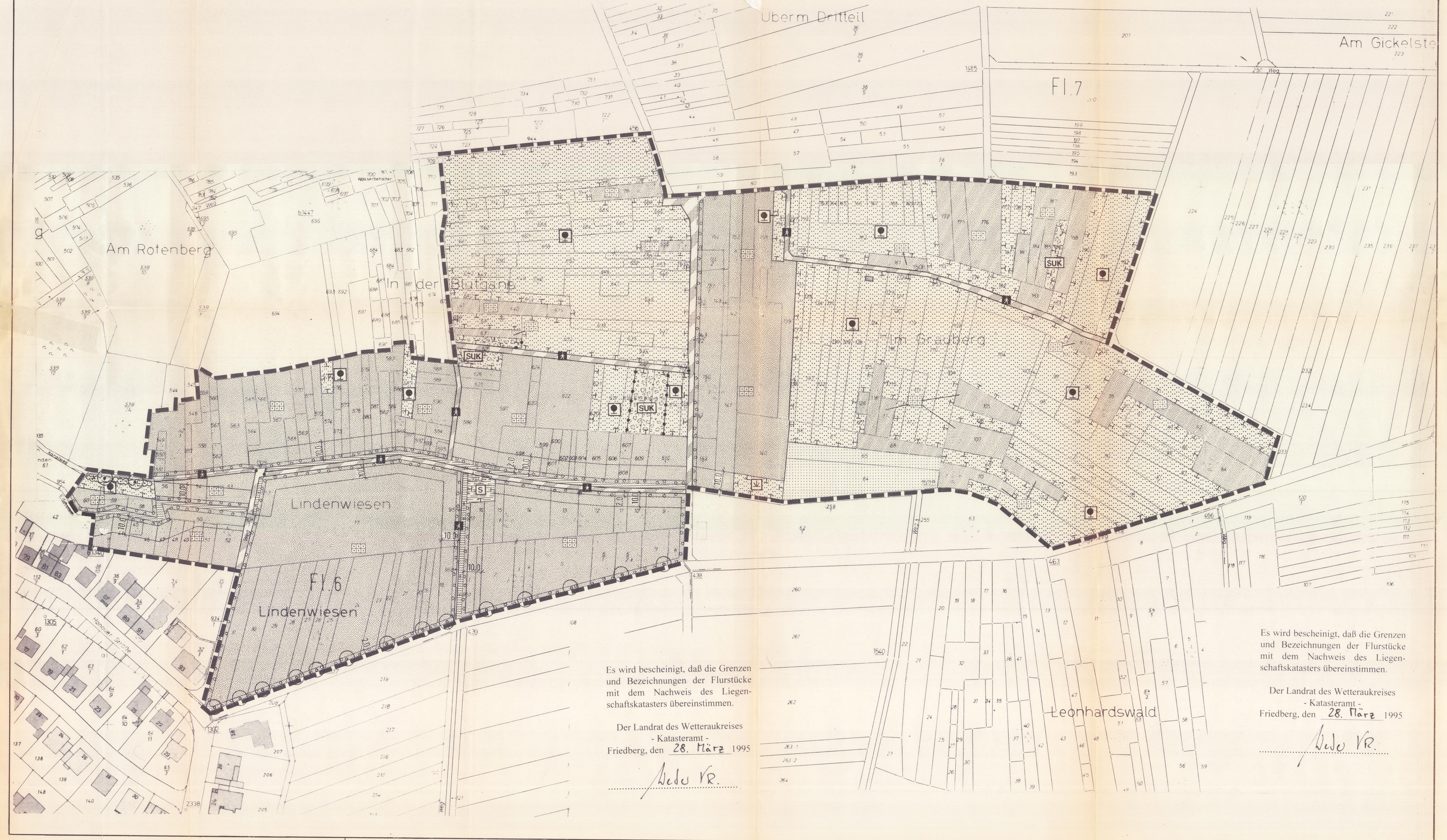

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

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

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

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) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 27.03.1984 beschlossen und am 26.06.1984 im Bad Vilbeler Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 10.12.1991 und am 15.09.1992 beschlossen und am 01.04.1993 im Bad Vilbeler Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 16.06.1992 beschlossen und am 23.03.1993 im Bad Vilbeler Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bügerbeteiligung 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 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 orstüblich 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 17.11.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel .... (Datum)

(Siegel) .... (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am .... gem. § 10 BauGB angezeigt worden.

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

Darmstadt .... (Datum)

(Siegel) .... (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 16. April 1999
Az.: V 32.2 - 61d04/01 - Bad Vilbel
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 16

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom ....

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel .... (Datum)

Siegel .... (Unterschrift) Bürgermeister

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 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig.

1.2 Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich 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. Die Mindestgrundstücksgröße bei neuen Grundstücken wird auf 400 m² festgesetzt.

1.4 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind 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
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen, Spalierobst	

2.4 Der Anteil an intensiv genutzten Zierrasenflächen darf 30 % der Gartenfläche nicht überschreiten.

2.5 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, z.B.:

Bäume:	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rosenarten	Rosa canina, R. dumetorum, R. rubiginosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Entlang des Edelbaches und des Grabens:	
Bruchweide	Salix fragilis
Esche	Fraxinus excelsior
Grauweide	Salix cinerea
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Die Flächen sind gleichzeitig als private Grünfläche festgesetzt und den Eigentümern somit direkt zugeordnet.

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

3.1 Die vorhandenen Obstwiesen und Grünlandbestände sind wie bisher zu pflegen und ggf. durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Es wird empfohlen, die Wiesenflächen abschnittsweise zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd Anfang Juni, 2. Mahd Anfang September) und das Mähgut 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.

3.3 Die als feuchte Staudenflur festgesetzte Fläche ist jährlich im Spetember zu mähen. Das Mähgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.

3.4 Auf der als Extensivwiese festgesetzten Flächen erfolgt eine Umwandlung von derzeitigem Acker über eine 2-3 jährige Ackerbrache in eine extensiv zu pflegende (2-malige Mahd/Jahr, Abfuhr des Mähgutes) Wiese.

3.5 Innerhalb des Uferbereiches der Fließgewässer (10 m landseits ab der Gewässeroberkante) sind gemäß § 70 HWG neue bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen und Aufschüttungen sowie die Erweiterung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Lagerung von organischen Stoffen sowie die Anlage von Komposthaufen ist verboten.

3.6 Für die unter 3.2 bis 3.5 aufgeführten Flächen wird ein absolutes Biozid- und Düngeverbot festgesetzt.

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

3.8 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden direkt den Eigentümern (Eingreifern) zugeordnet und sind von diesen zu tragen.

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. Fundamente sind nur als Punkt- oder Streifenfundamente zulässig.
Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen 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 wasserdurchlässiger 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 Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand 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 Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das Wasserwirtschaftsamt 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 zuzuführen. 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.

PLANZEICHEN

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Feldweg
- Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche: Freizeitgärten

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

- Bach, Graben

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Grünlandnutzung

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- und Grünlandbeständen
- SUK Natürliche Gehölzsukzession
- S Feuchte Staudenflur, zu erhalten
- Entwicklung von Extensivwiese
- 10,0 Uferbereich:
  - Verbot neuer baulicher Anlagen
  - Biozid- und Düngeverbot
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAD VILBEL
Die Quellenstadt

BEBAUUNGSPLAN

KLEINGARTENGEBIET „LINDENWIESEN"

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	DEZ . 1998