



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993, Planzonenverordnung (PlanV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977, Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993, Hessische Gemeindeverordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1981, zuletzt geändert am 20. Mai 1992.

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

....., den

Der Landrat des Landkreises
 Katasteramt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß § 2 (1) BauGB 16.09.1997
 Ortsübliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB 30.09.1997
 Bekanntmachung Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB 04.12.1997
 Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB 11.12.1997
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB 30.06.1998 - 31.07.1998
 Auslegungsbeschuß § 3 (2) BauGB 01.12.1998
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB 23.02.1999
 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes § 3 (2) BauGB 12.03.1999 - 09.04.1999
 Satzungsbeschuß § 10 (1) BauGB 12.12.2000

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes (Rechtskraft d. 1. Inkraftsetzungsabschnittes) § 10 (3) BauGB

- SIGNATUREN GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZY 90)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- (WA) Allgemeine Wohngebiete
 - (GE) Gewerbegebiete
- 3. BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Baulinie
 - Baugrenze
- ← Stellung der baulichen Anlage
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN**
- Strassenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Elektrizität
- 8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- Fernwasserleitung
 - unterirdisches Kabel (110KV oder 20KV)
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Freiflächen (siehe Grünordnerischer Teilplan)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St Stellplätze
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GTGo Gemeinschaftstiefgarage
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Lärmschutzwand, H = Höhe über Gradiente
 - Lärmschutzwand, H = Höhe über Gradiente
 - Passive Schallschutzmaßnahme erforderlich
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Fahrbandrand
- ↑ 14 Bemaßung
- 5 Baugebietsnummer
- ZU zugeordnetes Baugebiet
- 7+8
- Abgrenzung des ersten Inkraftsetzungsabschnittes

ART UND ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Baugebiete	Art	Bauweise	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe
Gewerbegebiete					
2,5,6,9,10,13	GE1	--	0,6	--	+ max. 18,0m
3,4,7,8,11,12	GE2	--	0,6	--	mind.16,0m,max.18,0m
1	GE3	--	0,4	--	max. 18,0m
Allgemeine Wohngebiete					
16	WA1	geschlossen	0,4	zwingend 3	--
14,17,18	WA2	offen	0,4	zwingend 3	--
15	WA3	Doppelhäuser und/oder Hausgruppen	120qm	max. 2	--

DER PLAN BESTEHT AUS 3 TEILPLÄNEN

STADT BAD VILBEL
 BEBAUUNGSPLAN "IM SCHLEID"
 Mit Kennzeichnung des ersten Inkraftsetzungsabschnittes

13.12.2002	Inkraftsetzungsabschnitt	ÄNDERUNGEN

PLANERGRUPPE
ROB

STÄDTEBAUL. TEILPLAN

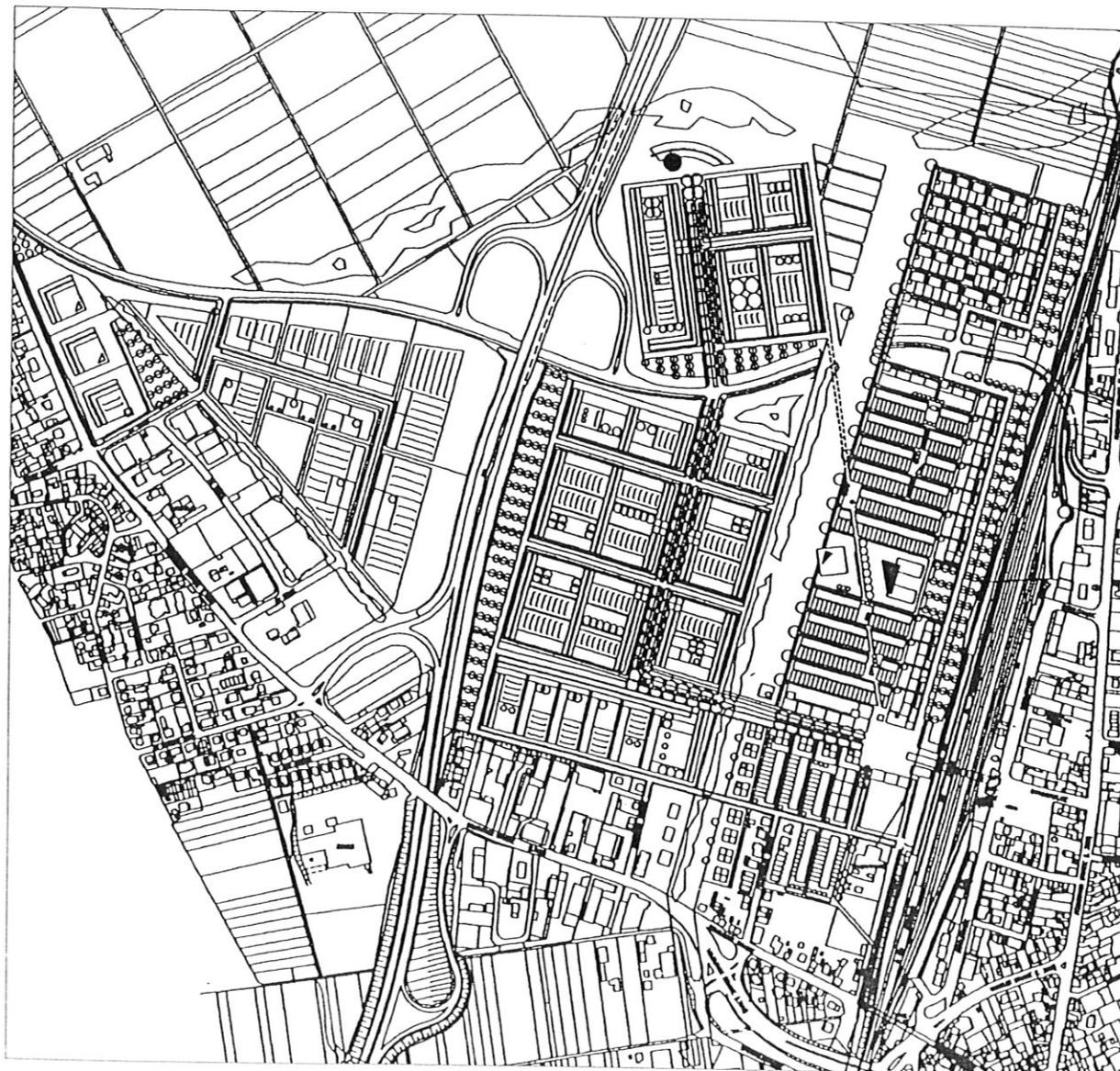
STADT: BAD VILBEL PROJ.NR.: 766
 GEPLANT: KUNZE PLANNR.: schleid2.dwg
 GEZEICHNET: ABRAM MASSTAB: 1:1000
 DATUM: 07.02.2000 FORMAT: DIN A 0

ARCHITECTEN + STADTPLANER
 HANS WEHRAUCH
 PETER G. EWALD
 FRIEDRICH RITTMER
 6824 SCHWALBACH
 TEL.06196/508550

SATZUNGSEXEMPLAR

BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN IM SCHLEID



SATZUNG

Bad Vilbel Bebauungsplan Im Schleid

**Ausgearbeitet im Auftrag des
Magistrats der Stadt Bad Vilbel**

*PLANERGRUPPE ROB
Regional-, Orts-, Bauplanung GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach*

*Landschaftsarchitekten
Keller & Keller & Wolf
Auf der Heide 15
61476 Kronberg*

*IMB Plan
Ingenieurgesellschaft
für Verkehr und Stadtplanung mbH
Vilbeler Landstraße 41
60388 Frankfurt*

Bearbeitungsstand: November 2000

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3).....	4
1.2	Allgemeine Wohngebiete.....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Gewerbegebiete	5
2.2	Allgemeine Wohngebiete.....	6
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage	6
3.1	Bauweise.....	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Stellung der baulichen Anlagen	7
3.4	Festsetzung der Höhenlagen.....	7
4	Flächen für Stellplätze und Garagen	7
4.1	Alle Baugebiete	7
4.2	Gewerbegebiete	7
4.3	Allgemeine Wohngebiete.....	7
5	Grünflächen.....	8
5.1	Öffentliche Grünflächen.....	8
5.2	Private Grünflächen.....	8
5.3	LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand	9
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.1	Neupflanzung von Bäumen	9
6.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen.....	9
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	11
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Verkehrsflächen	13
7	Sonstige Festsetzungen	13
7.1	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	13
7.2	Flächen für Leitungsrecht	13
7.3	Vorkehrungen gegen Verkehrslärm	14
B	Hinweise.....	15
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	15
1.1	Grosskronige Bäume.....	15
1.2	Mittelkronige Bäume.....	15
1.3	Obstbäume Hochstamm	15
1.4	Sträucher.....	16
1.5	Geschnittene Hecken	16
2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	16
3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	17
4	Heilquellenschutz	17
5	Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb	17
6	Bergbau.....	17
C	Begründung.....	18
1	Lage und Abgrenzung	18
2	Aufgabenstellung.....	18
3	Verfahrensablauf	19
4	Übergeordnete Planungen.....	20
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) 1995.....	20

4.2	Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt	20
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	20
6	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation	20
6.1	Verkehrliche Erschließung	20
6.2	Technische Infrastruktur	20
6.3	Grundstückssituation	21
6.4	Bebauung	21
7	Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation	21
7.1	Bestandsdarstellung	21
7.2	Bewertung der Landschaftsfaktoren	27
7.3	Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht	30
8	Städtebauliche Zielsetzung	31
9	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	33
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
10.1	Art der baulichen Nutzung	35
10.2	Maß der baulichen Nutzung	38
10.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage	41
10.4	Verkehrsflächen	41
10.5	Ruhender Verkehr, Stellplätze und Garagen	41
10.6	Sonstige Festsetzungen	41
10.7	Grünflächen	41
10.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
10.9	Kompensationsmaßnahmen	41
11	Erschließung und Versorgung	41
11.1	Wasserversorgung	41
11.2	Abwasserbeseitigung	41
11.3	Elektro-Freileitung	41
11.4	Fernwasserleitung	41
12	Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange	41
12.1	Geologie	41
12.2	Geohydrologie	41
12.3	Pedologie	41
12.4	Bodenmechanik	41
12.5	Altlasten	41
12.6	Versickerung	41
12.7	Abdichtungen im Grundbau	41
12.8	Heilquellenschutzgebiet	41
13	Lärmschutz	41
14	Verzeichnisse	41
14.1	Abbildungen	41
14.2	Tabellen	41

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3)

(gemäß § 8 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete GE 1

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs-inhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Gewerbegebiete GE 2

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Im Erdgeschoß sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Größe von 200 qm zulässig,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs-inhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.

1.1.3 Gewerbegebiet GE 3

Zulässig sind:

1. Hotel und Tagungsräume

Nicht zulässig sind alle anderen Nutzungen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß zugelassen werden (nicht im Baugebiet 15):

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

2.1 Gewerbegebiete

2.1.1 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

2.1.2 Gewerbegebiet GE 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

2.1.3 Gewerbegebiete GE 2

Die zulässige Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände beträgt mindestens 16,0 m und höchstens 18,0 m. Für Gebäude, die an der Rückseite der Gebäude, die auf der Baulinie errichtet werden müssen, anschließen, beträgt die zulässige Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände höchstens 18,0 m.

Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.1.4 Gewerbegebiete GE 1 und GE 3

Die zulässige Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände beträgt höchstens 18,0 m. Die Höhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße.

2.2 Allgemeine Wohngebiete

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die Zahl der Geschosse ist auf zwingend 3 festgesetzt.

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die Zahl der Geschosse ist auf zwingend 3 festgesetzt.

2.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Der von den Straßenbegrenzungslinien gebildete Baublock 15 muß in einzelnen Baugrundstücken mit einer Größe von max. 200 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) aufgeteilt werden. Für Eckgrundstücke und Doppelhäuser sind Ausnahmen von der Flächenbegrenzung bis zu einer Größe von maximal 300 m² möglich. Die gebildeten Baugrundstücke sind mit Hausgruppen oder Doppelhäusern zu bebauen, wobei auf jedem Baugrundstück eine Grundfläche von max. 120 m², max. 2 Geschosse und max. 2 Wohnungen für die baulichen Hauptanlagen zulässig sind.

Der erste notwendige Stellplatz ist auf dem Baugrundstück oder innerhalb der baulichen Hauptanlagen, der zweite notwendige Stellplatz ist im Baublock zu schaffen.

Die auf die Grundfläche anzurechnenden baulichen Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 sind in dem Baublock außerhalb der zu bildenden Baugrundstücke zu schaffen. Der Grundstücksfläche, im Sinne des § 19 (3) BauNVO, sind die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GST hinzuzurechnen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Gewerbegebiete

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Baublock 15 sind nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Wohngebiet 15 wird die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen für die zu bildenden Baugrundstücke auf eine Größe von 120 m² zusätzlich begrenzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der baulichen Anlage durch Planzeichen festgesetzt.

3.4 Festsetzung der Höhenlagen

In den Gewerbegebieten GE 2 ist die Traufhöhe bzw. die Oberkante der Außenwände zwingend durch Mindest- und Höchstwerte festgesetzt.

In den anderen Gewerbegebieten ist die Traufhöhe bzw. die OK der Außenwände als Höchstwert festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Höhe bezieht sich auf die Erschließungsstraße und wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen.

In allen anderen Baugebieten wird die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (EG) auf max. 1,0 m über Straßenachse festgesetzt. Sie wird am Gebäudeeingang gemessen.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Alle Baugebiete

(gemäß § 21a (5) BauNVO)

Die zulässige Geschoßfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

4.2 Gewerbegebiete

(gemäß § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Innerhalb der Bauverbotszonen sind keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze oder Garagen zulässig, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen (notwendige Stellplätze). Tiefgaragen sind nur unter der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen können auf der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Allgemeine Wohngebiete

(gemäß § 12 (6) BauNVO)

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Stellplätze sind nur auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig. Garagen sind unzulässig.

4.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die notwendigen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen oder auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ (für Baugebiet 18) nachzuweisen. Weitere Stellplätze können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzt, ausnahmsweise zugelassen werden; Garagen sind dort nicht zulässig.

4.3.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Ein notwendiger Stellplatz ist auf dem zu bildenden Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite notwendige Stellplatz ist als Gemeinschaftsstellplatz innerhalb des Baugebietes nachzuweisen. Weitere Stellplätze sind auf den „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig; Garagen sind dort nicht zulässig.

5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan

5.1.1 Zentraler Park

Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung und Spiel für Kleinkinder bis 6 Jahre und für Kinder von 6 bis 12 Jahre.

5.1.2 Verkehrsgrün

Mittelstreifen Allee Nord

Mit Alleebäumen und Strauchgruppen bepflanzter Mittelstreifen in der Allee Nord.

5.1.3 LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im nördlichen Randbereich der Bebauung

Vornehmlich mit Gehölzen bepflanzte Flächen zum Immissionsschutz, zur landschaftlichen Einbindung der überörtlichen Verkehrswege und mit ökologischen Funktionen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

5.1.4 LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 - Herstellung von extensiv zu nutzendem Grünland

Extensives Grünland als Ausgleichsfläche.

5.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan

5.2.1 Freizeitgärten

Freizeitgärten im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

5.3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.
- Für die an Straßen, Wegen und im zentralen Park in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur einer Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.

6.1.1 Baumstandorte für großkronige Bäume I Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 18/20 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Großkronige Bäume"

6.1.2 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Mittelkronige Bäume"

6.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

6.2.1 Zentraler Park

Zulässig sind:

- Bäume I + II Wuchsordnung nach Vorschlagliste
- Scherrasenflächen als Liegewiesen, Bolzflächen, Kleinspielfelder und/oder Festwiese (max. 40% der Gesamtfläche)
- Extensivrasenflächen (min. 30% der Gesamtfläche)
- Strauchflächen (min. 15% der Gesamtfläche)

Festgesetzt wird:

- Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Für Extensivrasenflächen:
 - Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)
 - 1 großkroniger Baum I WO je 200m² Fläche
 - 3 mittelkronige Bäume II WO je 600m² Fläche
 - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste
- Für Strauchflächen:
 - 1 großkroniger Baum I WO je 300m² Fläche
 - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste

Ferner wird festgesetzt:

- Der verbuschende Obstbaumbestand im südlichen Bereich des zentralen Parkes ist zu erhalten (s. Planeintrag); er soll auch weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und sich somit zu einem Feldgehölz auswachsen.

6.2.2 LGZ 2 Landschaftsgestaltungszone 2 – Feldgehölzpflanzungen im nördlichen Randbereich der Bebauung

Festgesetzt wird:

- Je 100 m² Fläche ist 1 Großbaum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 80 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 20 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)

6.2.3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 – Neuanlage Streuobstbestand

Die als "Neuanlage Streuobstbestand" als Planeintrag festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte, hier insbesondere für den Verlust von alten Streuobstbeständen.

Festgesetzt wird:

- Es sind Obstbäume als Hochstämme gemäß Vorschlagliste je 100 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen, zu befestigen, gegen Verbiß zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

6.2.4 LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 – Herstellung von extensiv zu nutzendem Grünland

Die als Planeintrag festgesetzte Fläche dient dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte.

Festgesetzt wird:

- Die Fläche ist durch Aussaat in eine Grünlandfläche (2-schürige Wiese) umzuwandeln und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres, Biozidanwendung und Düngerausbringung sind nicht zulässig).
- Im Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Gehölzbeständen sind auf maximal 25 % der Fläche auch Strauchpflanzungen möglich.

6.2.5 Freizeitgärten

Grundsätzlich gelten die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes.

Festgesetzt wird:

- Die Erschließung der Gärten hat über "Straße 16" zu erfolgen.
 - Das Vereinshaus ist am Mittelweg anzuordnen.
 - Als Stellplatzflächen sind ausschließlich Flächen im unmittelbaren Anschluß an "Straße 16" vorzusehen.
 - Die Größe der Einzelgärten soll 400 m² nicht überschreiten.
 - Pro Einzelgarten ist nur eine Hütte mit maximal 30 m³ umbautem Raum zulässig.
 - Je Parzelle ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - Die Gesamtanlage ist mit heimischer Hecke (H : 1,20 m) zu umpflanzen.
 - Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften.
 - Max. 30 % der Gartenfläche dürfen als Scherrasenfläche hergestellt werden.
 - Hütten sind je Hütte mit mindestens 1 Rankpflanze einzugrünen.
-
- Das Lagern von Baumaterialien, das Abstellen von Booten, Wohnwagen, Bauwagen und Baumaschinen auf den Gartengrundstücken ist unzulässig.

6.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

6.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 1 – 3

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 6.1)
- Zusätzlich ist je 200 m² nicht überbauten Grundstücksfläche 1 Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

6.3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 + 2

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 6.1)
- 80 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.

- Zusätzlich ist je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

6.3.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 3

Festgesetzt wird:

- Die Grundstücksfreiflächen sind je Einzelgrundstück mit 1 Baum II WO gemäß Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Freiflächen zu versickern (Die Koppelung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Sickerschächte, Zierteiche) ist möglich.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

6.3.4 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m² Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m² Stellfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

6.3.5 Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muß die Mindeststärke der Erdüberdeckung 60 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

6.3.6 Dachbegrünung Gewerbegebiete GE 1 - 3

Festgesetzt wird:

- Mindestens 65% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

6.3.7 Fassadenbegrünung Gewerbegebiete GE 1 - 3

Festgesetzt wird:

- Alle nach Süden und Westen gerichteten, geschlossenen Außenwände über 50 m² Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter - Rank - und Schlingpflanzen der Vorschlagliste zu begrünen. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

6.3.8 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Strassenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim und an der B3

Festgesetzt wird:

- Je 300 m² Fläche ist 1 großkroniger Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 600 m² Fläche sind 3 mittelkronige Bäume II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 100 m² Fläche sind 20 Stk. Sträucher gemäß Raster RAS und Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

6.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Verkehrsflächen

6.4.1 Mittelstreifen der Allee NORD

Zulässig sind:

- Alleebäume I WO gemäß Planeintrag (s.o. Festsetzung 6.1)
- Scherrasenflächen
- 2-schürige Wiesenbereiche
- Sträucher

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Bauverbotszonen sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und keine Stellplätze oder Garagen zulässig, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen.

7.2 Flächen für Leitungsrecht

Die in der Grünfläche liegende Fläche für ein Leitungsrecht, zugunsten der OVAG, soll ein Elektrokabel aufnehmen. Die Flächen für Geh- und Fahrrechte in den Baublöcken 2, 3, 4 und 5 sichern die Zufahrt zu den Stellplätzen der zugeordneten Baublöcke 4 und 5 sowie 2 und 3 von der Allee Nord.

7.3 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten Zonen entlang der Bundesstraße B 3 und der Nordumgehung sind

- die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, daß schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume) nur in den von den Lärmquellen abgewandten Bereichen zum Liegen kommen (diese Festsetzung gilt nicht für das Baugebiet 1),
- die Räume mit Fenster auszustatten, die mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 - bewertetes Schalldämm-Maß - $L_w = 30-34 \text{ dB(A)}$ entsprechen.

B Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Grosskronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior " Westhof's Glorie "
Quercus robur
Salix alba " Liempde "
Tilia cordata

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

Prunus avium
Prunus avium " Plena "
Carpinus betulus
Quercus robur " Fastigiata "

Tilia cordata " Greenspire "
Aesculus hippocastanum " Baumannii "
Betula nigra

1.3 Obstbäume Hochstamm

Äpfel

Anhalter
Ananas-Renette
Baumanns Renette
Brettacher
Cox Orange Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
Dülmener Rosenapfel
Geflammter Kardinal (Herrenapfel)
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel (= Zitronenapfel)
Gloster
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jubiläum
Graue Französische Renette
Gravensteiner

Hammeldeinchen
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette
Landsberger Renette
Minister von Hammerstein
Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase (Rheinische Schafsnase)
Schöner von Boskoop
Schöner von Nordhausen
Weißer Klarapfel (= Haferapfel)

Birnen

Alexander Lucas
Blumbachs Butterbirne
Clapps Liebling
Diels Butterbirne
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise von Avranches

Hofratsbirne
Köstliche von Charneux
Madame Verté
Mollebusch
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth
Auerbacher
Bühler Frühzwetsche

Ersinger Frühzwetsche
Graf Althans
Große Grüne Reneklode

Hauszwetsche (in Typen)
Königin Viktoria

Nancymirabelle
Ontariopflaume

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
Große Prinzeßkirsche
Großer Gobet
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe
Kassins Frühe

Koburger Mai-Herzkirsche
Lauermannkirsche
Ochsenherzkirsche
Rote Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Schneiders späte Knorpelkirsche
Süße Frühweichsel

Sonstige

Speierling
Walnuß

1.4 Sträucher

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis

Rosa canina
Rosa gallica
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix purpurea
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum lantana

1.5 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig)
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Crataegus spec.
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Taxus baccata

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- | | | |
|-----------------------------|----------|-----------|
| • Großkronige Bäume I WO | 4 x vmDB | STU 18/20 |
| • Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 16/18 |
| • Kleinsträucher | 3 x vmB | 80/100 |
| • Großsträucher | 3 x vmB | 125/150 |

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

4 Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkbes -Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.2.1929-, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

5 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie plan festgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

6 Bergbau

Das Plangebiet wird von zwei Bergwerksfeldern (Kohlensäure) überdeckt.