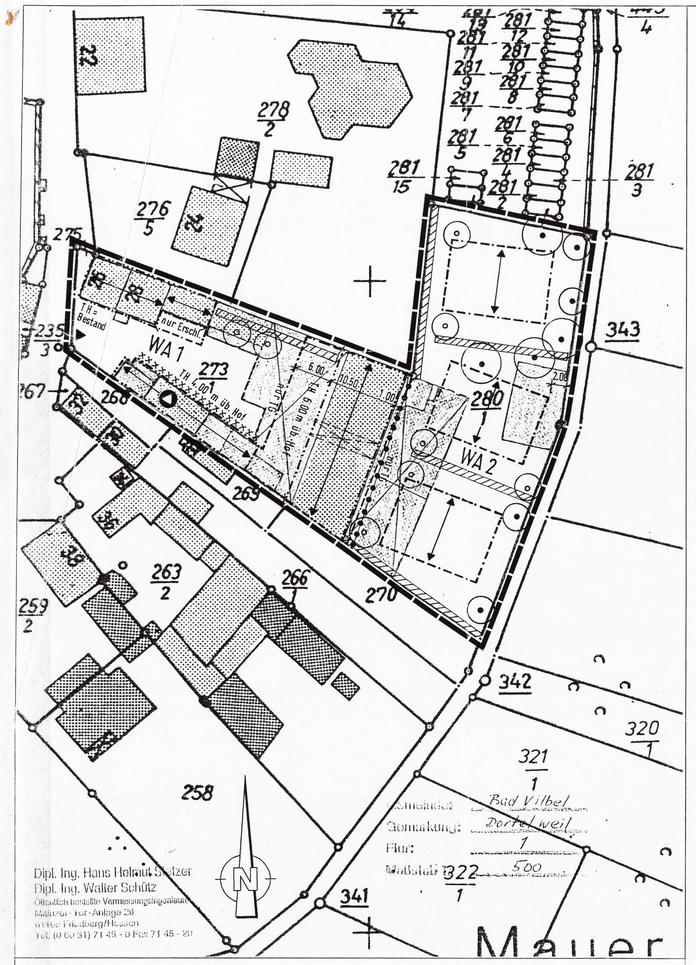


Art der baulichen Nutzung — § 9 (1)1 BauGB

WA1 — Allgemeine Wohngebiete mit Ordnungsnummer
§ 9(1)1 BauGB § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1)1 BauGB

TH — Höhe baulicher Anlagen, Obergrenze der Traufhöhe
§ 9(1)1 BauGB § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1)2 BauGB

Baulinie
§ 9(1)2 BauGB §§ 22,23 BauNVO

Baugrenze
§ 9(1)2 BauGB §§ 22,23 BauNVO

Hauptfirstrichtung
§ 9(2) BauGB §§ 22,23 BauNVO

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 (1)11 BauGB

Einfahrt

Flächn für die Abfallentsorgung — § (9)12,14 BauGB

Sammelfläche für Abfallbehälter

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1)20,25 BauGB

Bäume (Anpflanzung)
§ 9(1)25 BauGB

Bäume (Erhaltung)
§ 9(1)25 BauGB

Hecken
§ 9(1)25 BauGB

XXXXX Fassadengrün
§ 9(1)25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 1(4), § 16(5) BauNVO

Durchgang

TG — Tiefgarage

Sonstige Darstellungen

4/7 / 5 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
Für den gesamten Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Maximalwert. Es wird eine höhere als in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer erweiterten GRZ von 0,86 zugelassen.
Die für das WA 1 festgesetzten Traufhöhen sind verbindlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,8 als Maximalwert.

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 2 beträgt maximal zwei. Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig, sofern es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

Im Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern gem. § 17 (2) BauNVO (GRZ, erweiterte GRZ, GFZ), für einzelne Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffern gemeinschaftlich für die Grundstücke zweier Doppelhaushälften, in denen sich das Grundstück befindet, erbracht werden kann. (Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beantragung).

1.3 Bauweise — **§ 22 BauNVO**
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise in der Weise festgesetzt, daß Grenzbebauung entsprechend der in der Zeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird offene Bauweise in der Form von Doppelhäusern festgesetzt.
Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche — **§ 23 (2+3) BauNVO**
Im WA 2 dürfen Baugrenzen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 50 % der Länge jeder Fassadenseite einnehmen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
Zur Mauer am Ostrand des Flurstückes 280/1 ist ein Abstand von mind. 2,0 m von Bebauung (einschließlich Nebenanlagen, die Gebäude sind) freizuhalten.

1.5 Stellplätze und Garagen — **§ 12 BauNVO**
Die gem. Festsetzung 2.2 für die Nutzungen der Wohngebiete WA 1 und WA 2 erforderlichen Stellplätze sind gemeinschaftlich in einer Tiefgarage im WA 1 unterzubringen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen im WA 2 (Wintergärten, Gauben, Zwerchhäusern u. ä.) und Eingangsüberdachungen im gesamten Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigungen im WA 1 sind im Neigungsbereich des Bestandes auszuführen.

Die Dächer im WA 2 sind mit 25° alter Teilung vorzusehen.

Für die Dacheindeckungen ist rote, nicht glänzende/glasierte Biberschwanzdeckung vorzusehen.

An den in der Planzeichnung bezeichneten Gebäudeseiten sind Fassadenbegrünungen gem. Pflanzenliste vorzunehmen (je 2 lfd. m eine Pflanze).

2.2 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen — **§ 87 (1) Nr. 5 HBO**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mindestens 42 % der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine Unterschreitung des unversiegelten Grundstücksanteils ist für einzelne Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung des Anteils der unversiegelten Grundstücksfläche gemeinschaftlich für die Grundstücke zweier Doppelhaushälften, in denen sich das Grundstück befindet, erbracht werden kann. (Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beantragung).

Wege im WA sind in Rasen- oder Ökopflaster auszuführen. Eine vollversiegelte Ausführung ist unzulässig.

2.3 Gehölzauswahl — **§ 87 (1) Nr. 5 HBO**
Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind heimische, standortgerechte Laub- und Obstgehölze entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.

Bäume
Acer campestre, Feldahorn
H. 3xv, m.d.Ltr., ew, 16-18

Fraxinus ex. 'W. Glorie', Esche
H. 3xv, ew, oB, 16-18

Juglans regia, Walnuß
H. 3xv, mDb, 16-18

Malus communis, Apfel i. Sorten
H. 3xv. mB, 16-18

Prunus domestica, Pflaume
H. 3xv, ew, mB, 16-18

Pyrus communis, Birne i. Sorten
H. 3xv, ew, mB, 16-18

Quercus robur, Stiel-Eiche
H. 3xv. mDb, m. d.Ltr., ew, 16-18

Quercus r. 'Fastigiata' Pyramideneiche
Sol. 4xv, ew, mDb, 250-300

Sorbus aria 'Magnifica'
Großlaubige Mehlbeere
H. 3xv, m.d.Ltr., mB, ew, 16-18

Hecken
Carpinus betulus, Hainbuche
Sol. 3xv, mB, 150 - 175

Cornus mas, Kornelkirsche
Sol. 3xv, mB, 150 - 175

Cornus sanguinea, Hartriegel
Str. 2xv, 100 - 150

Corylus avellana, Haselnuß
Str. 2xv, 100 - 150

Crataegus monogyna, Weißdorn
Str. 2xv, 60 - 100

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Str. 2 xv, 60 - 100

Rosa canina, Rose
Str. 2xv, 60 - 100

Sambucus nigra, Holunder
Str. 2 xv, 60 - 100

Rank- und Kletterpflanzen
Clematis vitalba, Waldrebe
2 Tr. m. Tb

Parthenocissus quinquef. 'Engelmannii'
Wilder Wein
ab 2Tr., m. Tb

Lonicera henryi, Geißblatt
m. Tb

Lonicera heckrottii, Geißblatt
m. Tb

Hedera helix, Efeu
m. Tb

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Heilquellenschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes, das für die staatlich anerkannten Heilquellen vorgeschlagen ist.
Die für diese Zonen in der Verordnung festgelegten Verbote sind zu beachten (§ 47 HWG).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes - Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929 – in der Bodeneingriffe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.

3.2 Verwertung von Oberflächenwasser
Gem. § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegensprechen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

4. PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler
Die Erdarbeiten sind von denkmalfachlich geeigneten Personen (§ 18 (2) HDSchG) zu überwachen. Die Möglichkeit zur Dokumentation der Befunde und Fundbergungen muß gegeben sein.

4.2 Bodenverunreinigungen
Der Bereich des Grundstückes, in dem Personalkraftfahrzeuge und Autoteile aufbewahrt bzw. abgelagert wurden/werden, ist vor Bebauung auf eine evtl. Bodenverunreinigung mit Kohlenwasserstoffen und anderen Stoffen zu untersuchen. Bei Feststellung einer Bodenbelastung ist umgehend die Untere Wasserbehörde zu unterrichten.

4.3 Bauschuttentsorgung
Über die ordnungsgemäße Entsorgung abgelagerten Bauschuttes ist die Untere Wasserbehörde zu unterrichten.

4.4 Abfallentsorgung
Die Entleerung von Müllgefäßen und die Abholung anderer Abfälle erfolgt an der Obergasse.

4.5 Artenschutz
Werden in der Altbausubstanz Nistplätze von Schleiereule und Fledermaus gefunden, sollen entsprechende Unterkünfte auch in und an Neubauten untergebracht werden

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichtrungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 361).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluß zur Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obergasse 26-28" im Stadtteil Dortelweil wurde gem. § 12 Abs. 2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 17.02.1998 gefaßt.

Der Beschluß und die Einladung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind am 21.04.1998 durch den Bad Vilbeler Anzeiger (17. Woche) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 23.04.1998 bis einschließlich 08.05.1998 stattgefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obergasse 26-28" gem. §3 Abs. 2 BauGB am 12.05.1998 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben, dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 04.06.1998 (23. Woche).

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obergasse 26-28" auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. §3 BauGB vom 12.06.1998 bis einschließlich 13.07.1998.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Obergasse 26-28" am 03.11.1998 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Obergasse 26-28" wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er erlangt mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung am 25.11.1998 Rechtskraft.

Bad Vilbel
(Ort)

15. DEZ. 1998
(Datum)

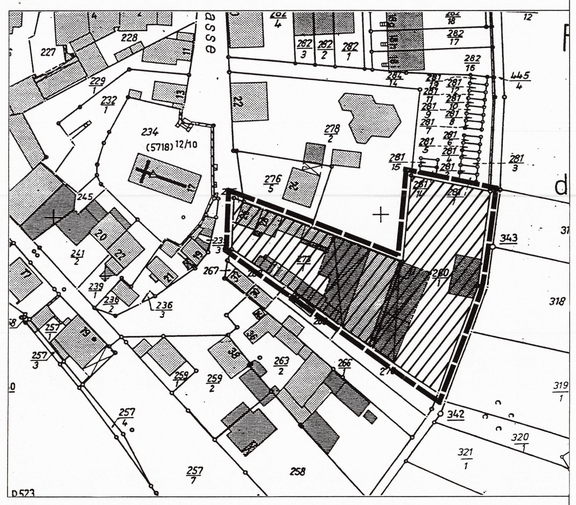
Stadt Bad Vilbel
Siegel

(Peters)
Stadtbaurat
(Unterschrift - Stadt)

Stadt Bad Vilbel - Stadtteil Dortelweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Landschaftsplan

Obergasse 26-28



PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN BDA
Friedberg – Berlin – Weimar – Leipzig

POSTFACH 10 02 61 — 61142 FRIEDBERG/H
STRASSENHEIM STR. 7 — 61169 FRIEDBERG/H
TELEFON 06031/60022-0 — FAX 06031/60022-22

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei uns. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder dritten Personen, insbesondere Wettbewerbern überlassen oder sonstwie zugänglich gemacht werden. (§ 12 UrhG des Gesetzes vom 19.01.1965)

Auftraggeber:

Maßstab	1:500	Planungsstand		Bearbeiter	Be
Projekt Nr.	98013			Gezeichnet	24.02.98
				Geändert	07.04.98
Anlage		Verfahrensstand			27.05.98
CAD – File		Satzung			28.09.98
Blatt	795/611				9.11.98