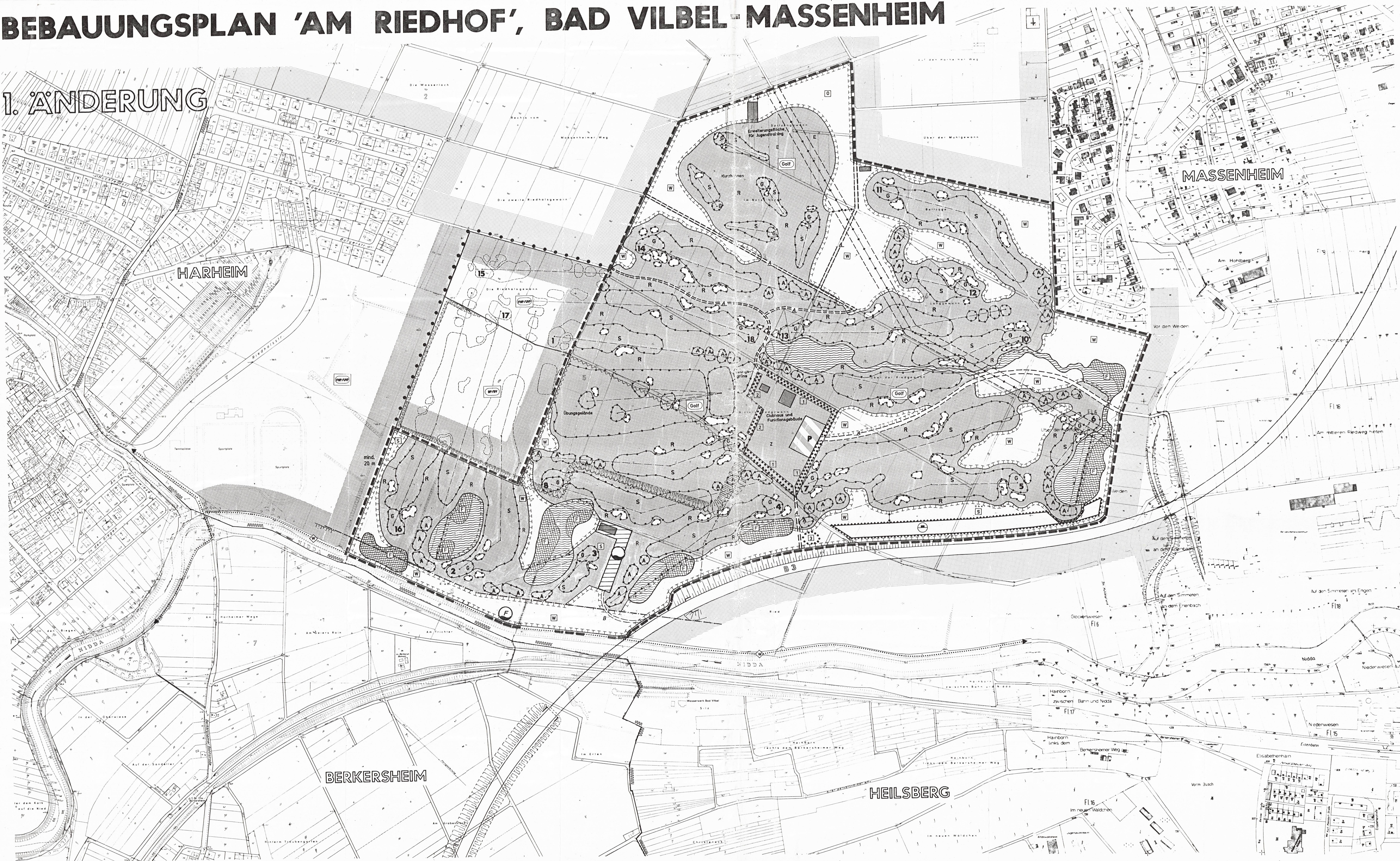


BEBAUUNGSPLAN 'AM RIEDHOF', BAD VILBEL - MASSENHEIM

1. ÄNDERUNG



Legende

Nachrichtliche und informelle Übernahmen

- Flächen für Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BBAuG gemäß FNP / UVF)
- Grünflächen, Sportplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BBAuG gemäß BP/Fm Nr. 268)
- Grünflächen Sport / Freizeit (§ 9 (1) Nr. 15 BBAuG gemäß BP / BV Nr. 6)
- Bundesfernstraße B 3
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Heilquellenschutzgebiet, Zone IV gemäß VO RP Darmstadt (Erlaubt)
- Hauptversorgungsanlagen, unterirdisch, hier: Strom-Doppel-Leitung mit beidseitig 12 m Freihaltezone, bezogen auf Trassenmitte
- Grenze der geplanten Golfanlage, soweit vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes abweichend
- Anlagen für die Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Frankfurt am Main

Festsetzungen

Grünflächen

- Private Grünflächen, Golfplatzanlage
- hier: Fläche für zentrale Einrichtungen (Durchgangsbereich zugunsten Allgemeinheit ist zu gewährleisten)
- hier: Rasenflächen der Abschlüsse
- hier: Rasenflächen der Spielbahnen
- hier: Rasenflächen der Grün
- hier: Raue-Flächen
- hier: Sandbunker
- hier: Erweiterungsfäche für Jugendtraining

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- hier: Streuobstwiese, zweimähdig
- hier: Wiese einmählig, (sowie Gehölzflächen)
- hier: Sukzessionsfläche (sowie Gehölzflächen)
- hier: Feuchtbiootope mit Flachwasserzonen/Wasserflächen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- hier: Erhaltung und Pflege des vorhandenen, geschlossenen Gehölzbestandes (Bäume und Sträucher)
- hier: Erhaltung des vorhandenen Stillewassers einschließlich des vorhandenen Gehölzbestandes

Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleistungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Mineralbrunnen
- Hauptversorgungsleistungen, unterirdisch, hier: Strom

Wasserflächen

- Wasserflächen, hier: Teiche und Bachläufe
- hier: Flachwasserzonen/Wasserflächen

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplätze
- Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit
- Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises (Riedquell Gebiet, Bad Vilbel)

Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche (Nr. 15.13 PlanZVO)
- Trennlinie: Nidda-Randzone/Golfnutzung (Freihaltezone)
- Altanlagen
- Fläche für Aufschüttungen, hier: Lärmschutzwall
- max. 5 m Höhe L

Textfestsetzungen

Einfriedungen sind, mit Ausnahme der Fläche für die zentralen Einrichtungen, nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Die natürlichen orographischen Geländeverhältnisse sind im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen. Landschaftswidrige Bodenmodellierungen sollen vermieden werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Flächenhaft wirksame Beleuchtungseinrichtungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die Übungsflächen und die Fläche für die zentralen Einrichtungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen im Sinne § 9 HessDSchG zu rechnen. Maßnahmen, welche geschützte Bodendenkmäler gefährden können, bedürfen vor deren Durchführung der Einvernehmen der für die Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden.

Zur gesicherten Erschließung i. S. § 30 BauGB gehört auch die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs für die baulichen Anlagen; diese ist vor der Genehmigung von Vorhaben auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans rechtzeitig zu gewährleisten.

Im Bereich der Anlagen für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadt Frankfurt am Main ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Leitungsanlagen, Schieber und Hydranten, jederzeit zu gewährleisten. Bepflanzungen mit Bäumen und Heilwurzeln sind im Bereich der Trasse und eines 10 m breiten Arbeitsstreifens nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Gefährdungen der Sicherheit des Straßenverkehrs der Bundesstraße 3a durch den Spielbetrieb des Golfplatzes sind vor Inbetriebnahme der Golfanlage geeignete Maßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde festzusetzen. Die Verbote bezüglich Motorfahrzeugen im Bereich von Bundesfernstraßen entsprechend FStVd und StVO sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Zone IV/C (weiterer Schutzzone, äußerer Bereich) des Entwurfs der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle "Nassia Sprudel". Auf die Berücksichtigung der darin enthaltenen Auflagen und Verbote wird hingewiesen.

Die Golfplatzflächen und etwaige Veränderungen der Geländeoberfläche müssen mindestens den gleichen Abstand zum Gewässerrand der Nidda wie das vorhandene Brückenbauwerk und die vorhandenen Tennisanlagen aufweisen.

Pflanzgebot:

- Pro 1 ha Golfplatzfläche sind 1.500 m² Pflanzfläche eintragen.
- 1,5 St. Bäume 1. Ordnung der nachstehenden Arten:
- Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Alnus glutinosa
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus petraea
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
- 4,5 St. Bäume 2. Ordnung der nachstehenden Arten:
- Alnus incana
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Corylus heterophylla
 - Eurospira europaea
 - Ligustrum vulgare
 - Malus sylvestris
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Rosa rugosa
 - Rubus fruticosus
 - Salix alba
 - Salix caprea
 - Salix viminalis
 - Sorbus aucuparia
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
- 1.500 St. Sträucher der nachstehenden Arten:
- Asperula cynosuroides
 - Berberis vulgaris
 - Calluna vulgaris
 - Chamaenerion angustifolium
 - Diervilla lonicera
 - Euonymus europaeus
 - Hamamelis virginica
 - Hypericum androsaemum
 - Ligustrum vulgare
 - Lythrum salicaria
 - Malus sylvestris
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Rosa rugosa
 - Rubus fruticosus
 - Salix alba
 - Salix caprea
 - Salix viminalis
 - Sorbus aucuparia
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus

Bemerkung:
Die Trennlinie Nidda-Randzone / Golfnutzung wurde aufgrund einer topographischen Aufnahme der unteren Böschung im Bereich der Tennisanlage Harheim und der südlichen unteren Böschung des nördlichen Niddalagers die Böschung der B 3 über die Nidda ermittelt und einbezogen.
Hanau, den 14.7.1994
H. Müller, 001

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung von Rechtsvorschriften wird nicht getätigt gemacht.
Verfügung vom 11.07.94
AZ: IV/34-64d 04/04 - Hanau
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Polmer
VEREINIGTE KÖNIGREICH DARMSTADT

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 07.08.1994 beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 12.07.1994 gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel, den 11. Juli 1994

Stempel
Stadtbild Vilbel
Stadtbild Vilbel
(Bürger, Bürgermeister)

Die örtliche Bekanntmachung des nach § 13 BauGB geänderten Bebauungsplan

am 13.7.94
41.10.94
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel, den 13.07.94

Stempel
Stadtbild Vilbel
(Bürger, Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN 'AM RIEDHOF' BAD VILBEL - MASSENHEIM

1. ÄNDERUNG NACH § 13 BAUGB

LANDSCHAFTSARCHITEKT AKH
DIPL.-ING. RAINER ERNST
LANDGRAFENSTRASSE 16
60486 FRANKFURT/AM
TELEFON 069/704058
PLAN-NR. 7. BP DATUM 08. JULI 1994 BEARBEITET NE/VO MASSSTAB 1:2000