

PLANZEICHEN

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

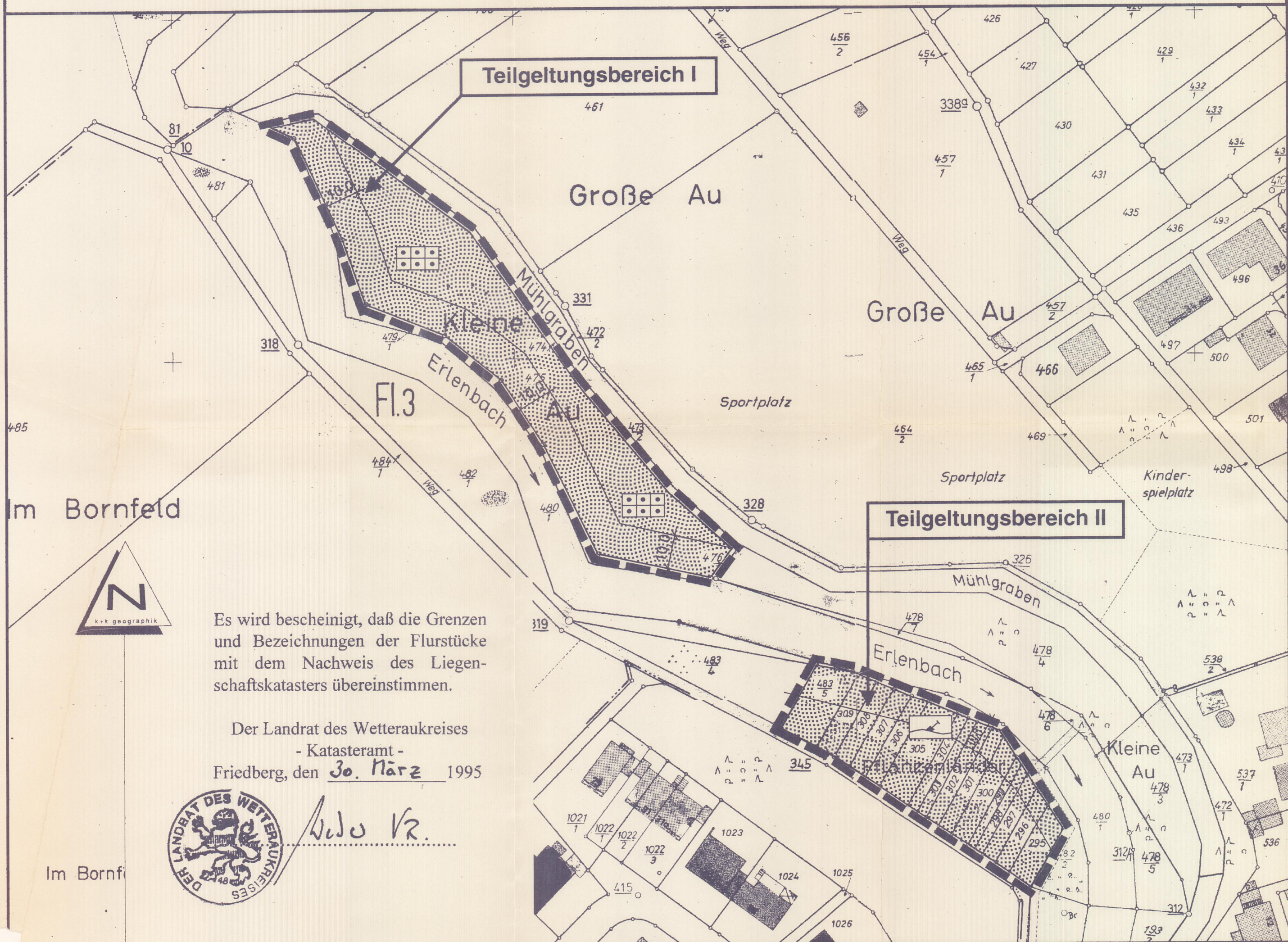


PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nummer 20 und 25 BauGB)

10,0 Uferbereich
- Verbot neuer baulicher Anlagen
- Biozid- und Düngeverbot

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze der räumlichen Teilgeltungsbereiche I und II



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 Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m, an öffentlichen Wegen von 3 m einzuhalten. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 300 m² festgesetzt. Vorhandene größere Grundstücke erhalten Bestandsschutz.
- 1.4 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.
- 1.5 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

- 2.1 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Neupflanzung von standortfremden Koniferen ist nicht zulässig. Lang-fristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.
- 2.2 Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind mit Rank- und Kletter-pflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind u.a

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera

Waldrebe
Efeu
Hopfen
Jelängerjelleber
Wilder Wein
Echter Wein
Kletterrosen, Spalierobst

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

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird ein Biozidverbot festgesetzt.
- 3.2 Der Anteil an intensiv genutzten Zierrasen auf den privaten Grünflächen - Freizeitgärten wird auf max. 30% der Grundstücksfläche festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen - Grabgärten sind intensiv genutzte Zierrasenflächen nicht zulässig.
- 3.3 Innerhalb des Uferbereiches am Erlenbach ist ein Düngeverbot festgesetzt, sowie die Lagerung von organischen Stoffen und die Anlage von Komposthaufen verboten. Die Bestimmungen des § 70 HWG sind zu beachten.
- 3.4 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.
- 3.5 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 GE-
MÄSS § 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 Holzbaweise (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 mit bis zu 1,50 m hohen Zäunen 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 WEGEFLÄCHEN / STELLPLÄTZE
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.

10. ABFALLWIRTSCHAFT
Die Ablagerungen von Gartenabfällen außerhalb der privaten Grünflächen ist untersagt.
11. WASSERVERSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG
Um mögliche Versickerungen von Abwasser und Fäkalien zu vermeiden dürfen auf den Grundstücken und insbesondere in den bestehenden Gebäuden keinerlei sanitäre Anlagen (WC etc.) errichtet oder betrieben werden. Für die bestehenden und evtl. geplanten Gebäude sind daher auch keine Anschlüsse an das Trinkwassernetz zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. 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 Kreisau-schuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zu-stand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Aus der Umgebung sind neolithische Funde bekannt.
13. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER, FLIESSGEWÄSSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behäl-tern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abge-flachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grund-wasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Innerhalb des Uferbereiches des Erlenbaches sind gemäß § 70 HWG neue bauliche Anlagen einschl. Einfriedungen und Aufschüttungen sowie die Erweiterung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

14. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Land-schaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

15. ABFALLWIRTSCHAFT
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschach-tungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigun-gen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausge-hen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG 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 zu-zuführen.

- Sonstige Hinweise:
Hinweise der De-Telmmobilien (09.04.1997):
„Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Nieder-lassung Eschborn, Bezirksbüro Netze, Erlenweg 2, 61352 Bad Homburg (Tel.: 06172/487015) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.“

17. Hinweise des Hess. Landesamtes für Bodenforschung (13.03.1997) und des Wasserwirtschaftsamtes Friedberg (17.04.1997):
„Der Planbereich liegt in der Zone IV (qualitative Schutzzone) und Zone D (quantitative Schutzzone) der vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebiete für die Heilquellen Hassia- und Friedrich-Karl-Sprudel von Bad Vilbel. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn keine Überdün-gung erfolgt und keine wassergefährdenden Pflanzenschutzmittel in den Gärten angewendet werden.“
Anmerkung: Im gesamten Geltungsbereich wurde ein Biozidverbot festge-setzt.

18. Hinweise der OVAG Friedberg (03.03.1997):
„Am Rande des Plangebietes sind von uns 20/0,4 kV-Kabel verlegt. Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich unserer Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, daß diese sich vor Arbeitsbeginn mit unserem Betriebsbezirk in Bad Vilbel in Verbindung setzt.“

19. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Friedberg (14.04.1997):
„Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftlich und gesund-heitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjeni-gen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versicke-rungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über das na-türliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet; dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.“

D. RECHTSGRUNDLAGEN

20. 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.

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 15.12.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 23.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 24.10.1996 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB am 12.11.1996 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 i.V. mit § 4 (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 i.V. mit § 4 (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 bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

27. MAI 1998

Bad Vilbel (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.

..... Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 1. Sept. 1998
Az. V 32-2-CA 04/CM-KIG
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag (Unterschrift)
Gemeindeführer

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

BEBAUUNGSPLAN
KLEINGARTENGEBIET
"KLEINE AU /
PFLANZENLÄNDER"



PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
06034/4657 + 3059; FAX 06034/6318

BEARBEITER	ZEICHNER	MASSTAB	DATUM
U.S.	dig: mw fil: bv_ka_va fil: ka-k print: uni, 400	1:1000	März 1998