B e g r ü n d u n g

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Am Gronauer Weg links"

in der Stadt Bad Vilbel, Wetteraukreis

1. Allgemeines

Für das Gebiet "Am Gronauer Weg links" liegt ein vom Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigter Bebauungsplan vor. Die Stadt Bad Vilbel hat eine 1. Änderung dieses Planes beschlossen.

Danach soll die zwischen der L 3008 und der Straße "An der Johannisweide" ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche Altenheim umgewandelt und zukünftig als Schulgelände und für eine Wohnbebauung Verwendung finden.

2. Nutzung

Der Änderungsbereich sieht u.a. eine Wohnbebauung in offener Bauweise (allgemeines Wohngebiet) mit einer Bebauungshöhe bis zu zwei Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8 vor.

Außerdem ist für einen Schulbau eine Gemeinbedarfsfläche mit einer baulichen Nutzung bis zu drei Geschossen (GRZ = 0,4, GFZ = 1,0) vorgesehen.

3. Erschließung

Verkehrsmäßig ist das Gebiet gut anzubinden, da bestehende Straßen den Änderungsbereich tangieren.

Mit den plangemäßen Straßen wird die Erschließung sichergestellt.

4. Ver- und Entsorgung

Ver- und entsorgungsmäßig bestehen keine Schwierigkeiten, da die erforderlichen Anschlüsse an das bestehende Netz gegeben sind. Bei den vorangegangenen Planungen wurde der Änderungsbereich bereits berücksichtigt.

Infolge der vorgegebenen Tiefenlagen der Ver- und Entsorgungsleitungen muß zur Sicherstellung der notwendigen Überdeckungen eine Geländeaufschüttung in der plangemäßen Form (siehe Schnitt C - C) erfolgen. Die Auftragsstärke beträgt dabei i. M. rd. 2,50 m.

5. Kosten

Zur Erschließung des Änderungsbereiches ist voraussichtlich mit folgenden Kosten zu rechnen:

Kanalisation	400.000 DM
Wasserleitung	200.000 DM
Straßenbau	600.000 DM

6. Baugrund

Über den Baugrund und die Grundstücksverhältnisse liegt ein Gutachten vom Mai 1975 beim Stadtbauamt vor. Die darin enthaltenen Ausführungen sind bei der Bebauung zu beachten.

7. Heilquellenschutzgebiet

Das geplante Baugebiet liegt in Zone III des festgesetzten qualitativen und in Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Friedrich-Karl-Sprudel in Bad Vilbel - Gronau. Ebenso in Zone III des zukünftigen qualitativen und in Zone C des zukünftigen quantitativen Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle Hassia-Sprudel in Bad Vilbel.

Die festgesetzten Gebote und Verbote sowie die im Sonderdruck "Der Naturbrunnen", Heft 4, vom April 1966 enthaltenen und als verbindlich eingeführten Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete mit den weiteren, für den quantitativen und qualitativen Schutz aufgeführten Gefahrenherde bzw. Gebote und Verbote in den einzelnen Zonen sind zu beachten.

Soweit in den DVGW-Richtlinien W 101 für Trinkwasserschutzgebiete vom Februar 1975 weitergehende Forderungen erhoben werden, müssen diese sinngemäß Anwendung finden.

8. Sonstiges

Sonstige Festlegungen werden unverändert beibehalten.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist zulässig.

In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind 60 - 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen eine 25 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.

Aufgestellt im Dezember 1979
Stadtbauamt Bad Vilbel

Bad Vilbel, den

.....
(Bürgermeister)

.....
(Stadtverordnetenvorsteher)