FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BBauG

NUTZUNGSSCHÄBLONE GÜLTIG FÜR DIE ANGEGEB. TEILBEREICHE

BAUGEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	EINSCHRÄNKUNGEN AUS ANDEREN GESETZLICHEN GRUNDLAGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE -ZWINGEND EINZUHALTEN- § 18 BauNVO

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) -MAXIMALWERT- § 19 BauNVO

(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) -MAXIMALWERT- § 20 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

o OFFENE BAUWEISE § 22 (2) BauNVO

(D) DOPPELHÄUSER

g GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22 (3) BauNVO

FIRSTRICHTUNG (STELLUNG DER HAUPTBAUKÖRPER)

BAULINIEN § 23 (2) BauNVO

BAUGRENZEN § 23 (3) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FUSSWEGE

P ÖFFENTLICHE KFZ-STELLPLÄTZE

St FLÄCHEN FÜR PRIVATE EINZELSTELLPLÄTZE

Ga FLÄCHEN FÜR PRIVATE GARAGEN

GSt FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

GGa FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GRÜNFLÄCHEN, VEGETATION

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

V VERKEHRSGRÜN

PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

PFLANZBINDUNG FÜR BÄUME UND STRÄUCHER (siehe 1.7)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS DES B-PLANES

ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNGEN

16,5 MASSZAHL (in m)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (KATASTERAMTL.)

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (UNVERBINDL.)

Fl. 23 FLURNUMMER

z.B. 830/6 FLURSTÜCKSNUMMER

FESTSETZUNGEN NACH AND. GESETZL. GRUNDLAGEN

(Q) HEILQUELLENSCHUTZGEBIET GEM. § 41 HWG
IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES SIND ALLE HANDLUNGEN UNTERSAGT, DIE DIE STAATLICH ANERKANNTEN HEILQUELLEN GEFÄHRDEN KÖNNTEN. INSBESONDERE WERDEN BOHRUNGEN UND GRÜNDUNGEN IN EINER TIEFE VON ÜBER 5,00m NICHT ZUGELASSEN.

BAUVERBOTSZONE GEM. § 23 (1) HStG
ES IST UNTERSAGT, BAUWERKE, DIE GANZ ODER TEILWEISE ÜBER ERDGLEICHE LIEGEN (HOCHBAUTEN) ZU ERRICHTEN.

MINDESTSICHTFLÄCHE
BEWUCHS DARF EINE HÖHE VON 0,80m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.

ZUFAHRTSVERBOT
AUS ERSCHLIESSUNGSTECHNISCHEN GRÜNDEN WURDE UND WIRD EIN GELÄNDEAUFTRAG MIT UNTERSCHIEDLICHER MÄCHTIGKEIT VORGENOMMEN.
WERDEN IM ZUGE DER ERSCHLIESSUNG BZW DER BAUMASSNAHME
BODENDENKMÄLER ENTDECKT ODER GEFUNDEN, IST DIES UNVERZÜGLICH
DER DENKMALFACHBEHÖRDE ANZUZEIGEN.
(§ 20 DENKMALSCHUTZGESETZ)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1979, und das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 in Verbindung mit dem Erlaß über die Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG vom 12.10.1982.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG

1.1 Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BBauNVO

Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 1,20 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich und in der Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 Hesssisches Straßengesetz.
Unter Erdgleiche befindliche Nebenanlagen, die der Haltung von Wasser und der Versorgung mit Wasser dienen (Regenwasserzisternen, Schluckbrunnen) sind generell zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind in der Nutzungsschablone als Maximalwert festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist bindend festgelegt.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.

1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Straßen des Durchgangsverkehrs.
Die innere Erschließung erfolgt über Wohnwege mit Mischverkehr. Reine Fußwege sind als solche gekennzeichnet.

1.5 Pflanzgebote, Pflanzbindung

An den in der Zeichnung näher bezeichneten Standorten besteht aus städtebaulichen Gründen Pflanzgebot für Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 6 - 7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände. Bei Anpflanzungen in gepflasterten Bereichen sind Baumschutzbeete in einer Größe von mind. 4 m² vorzusehen. Es müssen einheimische großkronige Laubbäume aus dem Sortiment der Nr. 2.6 gewählt werden.

Für Bepflanzungen gemäß bauordnungs-rechtlichen Gestaltungsvorschriften sind keine verbindlichen Standorte vorgegeben.

Entlang der L 3008 wird innerhalb der Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 HStG ein Gehölzschutzstreifen von 7,00 m Breite ausgewiesen. In diesem Bereich wird für vorhandene Gehölze Pflanzbindung ausgesprochen. Als ergänzende Pflanzung ist je 50 m² Fläche ein einheimischer Laubbaum, unterpflanzt mit Sträuchern, vorzusehen.

HINWEIS
Es wird empfohlen, die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes naturnah zu belassen, um auch spontaner Ruderalvegetation Entfaltungsmöglichkeiten zu belassen, wegraine sind Lebensraum reicher Saumgesellschaften, die Verbindungsstücke zwischen verinselten Ökotopen im Siedlungsraum und in der Landschaft darstellen. Die Pflege sollte auf zweimalige Mahd im Jahr außerhalb der Brut- und Schlupfzeiten beschränkt werden.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der Gehwegoberkante (Sockelhöhe) darf 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Wohnhöfe ist halbgeschossiger Versatz der Ebenen bei einer maximalen Sockelhöhe von 1,40 m möglich.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Aufgrund § 9 (4) BBauG in Verbindung mit der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 von § 118 (4) HBO werden die folgenden Bestimmungen Bestandteil des Bebauungsplanes und in seinem Rahmen offengelegt.

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 118 (1) 1 HBO

Baukörper, Dach und Fassadengliederung in einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern müssen eine gestalterische Einheit bilden. Dunkle Farbgebungen für die Hauptfassadenflächen sind unzulässig.

Die Form des geneigten Daches ist verbindlich (Satteldach, Walmdach). Die Neigung ist zwingend im Bereich zwischen 30° und 45° alte Teilung vorzusehen. Flachdächer oder Dächer geringerer Neigung sind nur für untergeordnete Bauteile (Eingänge, Wintergärten u.ä.) zulässig.
Als Dacheindeckungen sind Ziegel oder Betondachsteine in Färbungen von ziegelrot bis mittelbraun zu verwenden.

Gaupen, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachtraufenlänge zulässig. Bei den Doppelhäusern entlang des Gronauer Weges sind Dacheinschnitte jedoch nur auf der der Straße abgewandten Seite (westliche Seite) zulässig.

Drempel (Kniestöcke) dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des 2. Vollgeschosses und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Unterkante tragende Dachteile, nicht überschreiten.

Für Flachdächer von Garagen und untergeordneten Bauteilen wird auf die Möglichkeit von Begrünungen ausdrücklich hingewiesen.

2.2 Die äußere Gestaltung von Werbeanlagen §§ 15 (4) + 118 (1) HBO

Anlagen zur Außenwerbung sind in einer Größe von maximal 0,60 m² zulässig und auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.

2.3 Die Gestaltung von Grundstückseinfriedigungen § 118 (1) 3 HBO

Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Die Höhe von Einfriedigungen im Bereich von 5,00 m beiderseits der Einmündungen der Erschließungs-Wohnwege in den Gronauer Weg darf aus Gründen der Verkehrssicherheit nur maximal 1,00 m betragen.

Entlang des Gronauer Weges sind als Ausführungen zulässig: winterharte Hecken, Mauern, Latten- und Stangenzäune aus Holz und Metall sowie Kombinationen aus den genannten Materialien.

Entlang Mischverkehrsflächen, Fußwegen und Stellplatzflächen sind außer den oben genannten Ausführungen durchgehend hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Mülltonnen bzw. ihre Sichtschutzwände, deren Aufstellungsort an der Grundstücksgrenze liegt, sind im Zusammenhang mit der Grundstückseinfriedigung abzupflanzen.

2.4 Die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge § 188 (1) 4 HBO

Auf der Zufahrt zum privaten Stellplatz muß ein zweites Kraftfahrzeug auf dem Grundstück halten können. Der Stauraum muß mindestens 5,00 m betragen. Garagen, offene Stellplätze und Carports sind mit Gehölz bzw. Kletter- oder Schlingpflanzen einzugrünen.
Für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen gelten dieselben Gestaltungsvorschriften.

Öffentliche und Gemeinschaftsstellplätze sind, um unkontrolliertes Eindringen von Ölrückständen in das Erdreich zu verhindern, mit Betonverbundsteinen zu befestigen.

2.5 Die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen § 118 (1) 5 HBO

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 60% unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen müssen als wassergebundene Decken oder mit Rasengittersteinen ausgeführt werden. Zur Befestigung von Zugängen (Fußwegen) und Hofflächen sind außerdem Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand zulässig.

Entlang Verkehrsstraßen, Wohnwegen und Fußwegen ist mindestens ein heimischer Laubbaum je Grundstück zu pflanzen.

Sind die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen an den genannten Stellen im Mittel schmaler als 4,00 m, kann statt eines hochstämmigen Laubbaumes ein strauchförmiges einheimisches Laubgehölz gepflanzt werden.

Entlang der Fassaden der Wohnhöfe wird ein 0,75 m breiter Streifen ausgewiesen, der zu bepflanzen ist. Eine Liste empfehlenswerter Kletter- und Schlingpflanzen für mögliche Fassadenbegrünungen findet sich im Anhang der Begründung.

2.6 Gehölzauswahl § 118 (1) 5 HBO

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt durch Bebauung des Geländes wird folgende Auswahl von für den Standort (Randbereich der Niddaaue, relativ feuchter Oberboden) geeigneten Gehölzen als verbindlicher Katalog festgesetzt:

a) gut geeignete Arten

großkronige Bäume:
Baumweide (Salix alba),
Flatterulme (Ulmus effusa),
Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior),
Stieleiche (Quercus robur)

kleinkronige Bäume:
Espe (Populus tremula),
Schwarzerle (Alnus glutinosa),
Weißerle (Alnus incana),
Moorbirke (Betula pubescens),
Traubenkirsche (Prunus padus)

Sträucher:
Strauchweidenarten (Salix spec.),
Wasserschneeball (Viburnum opulus),
Faulbaum (Rhamnus frangula),
Pfaffenhütchen (Euonymus europea),
Rainweide (Ligustrum vulgare).

b) andere geeignete Arten

großkronige Bäume:
Feldulme (Ulmus carpinifolia),
Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
Winterlinde (Tilia cordata),
Spitzahorn (Acer platanoides),
Eßkastanie (Castanea sativa),
Wildbirne (Pirus communis),
Steineiche (Quercus petrea),
Rotbuche (Fagus silvatica),
Silberpappel (Populus alba),
Scheinakazie (Robinia pseudoacacia),
Speierling (Sorbus domestica),

kleinkronige Bäume:
Feldahorn (Acer campestre),
Elsbeere (Sorbus torminalis),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Wildapfel (Malus communis),
Sandbirke (Betula pendula),
Hainbuche (Carpinus betulus).

Sträucher:
Berberitze (Berberis vulgare),
Wolliger Schneeball (Viburnum altana),
Salweide (Salix caprea),
Kornelkirsche (Cornus mas),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha),
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
Sanddorn (Hippophoae rhamnoides),
Hartriegel (Cornus sanguinea),
Traubenholunder (Sambucus racemosa),
Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum),
Brombeere (Rubus fruticosus),
Hasel (Corylus avellana).

Außerdem ist die Anpflanzung von einheimischen Obstbaum-Hochstämmen möglich.

PLANVERFASSER

ENTWORFEN UND AUFGESTELLT GEMÄSS DEN O.G. RECHTSGRUNDLAGEN
DURCH:
ARCHITEKTURBÜRO
G. BREMMER BDA - B. LORENZ + PARTNER
MAINZER-TOR-ANLAGE 29
6360 FRIEDBERG
BEARBEITUNG: DIPL.-ING. FRIELINGHAUS
DIPL.-ING. BECHSTEIN

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARGESTELLTEN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM ÜBEREINSTIMMEN:

FRIEDBERG, DEN 21.10.1987

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES

AUFSTELLUNGSVERMERK

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT BAD VILBEL AM 05.06.1984 BESCHLOSSEN

BAD VILBEL, DEN 28.06.1988

BÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNGSVERMERK

DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN NACH § 3 (2) DES BauGB IN DER ZEIT VOM 01.02.1988 BIS EINSCHL. 04.03.1988 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:

DIE OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 21.01.1988 IM BAD VILBELER ANZEIGER ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT:

BAD VILBEL, DEN 28.06.1988

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 10 DES BauGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT VILBEL AM 31.05.1988 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN:

BAD VILBEL, DEN 28.06.1988

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist mit Ablauf des 4.10.88 eingetreten."
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

VERMERK FÜR DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG UND OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH DER GENEHMIGUNG

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 12 BBauG UND § 7 HGO I.V. MIT § 11 DES NACHTRAGES ZUR HAUPTSATZUNG DER STADT BAD VILBEL VOM IN DER ZEIT VOM 25.10.1988 BIS EINSCHL. 25.11.1988 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH AM 25.10.1988 IM "BAD VILBELER ANZEIGER" BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 25.10.1988 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BÜRGERMEISTER

STADTVERORDNETENVORSTEHER

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „AM GRONAUER WEG LINKS"

MIT INTEGRIERTEN LANDSCHAFTSPLAN. AUSSAGEN

3. ÄNDERUNG

Gesehen und weitergereicht.
Friedberg/H., den 4.2.89
Der Landrat
Im Auftrage: