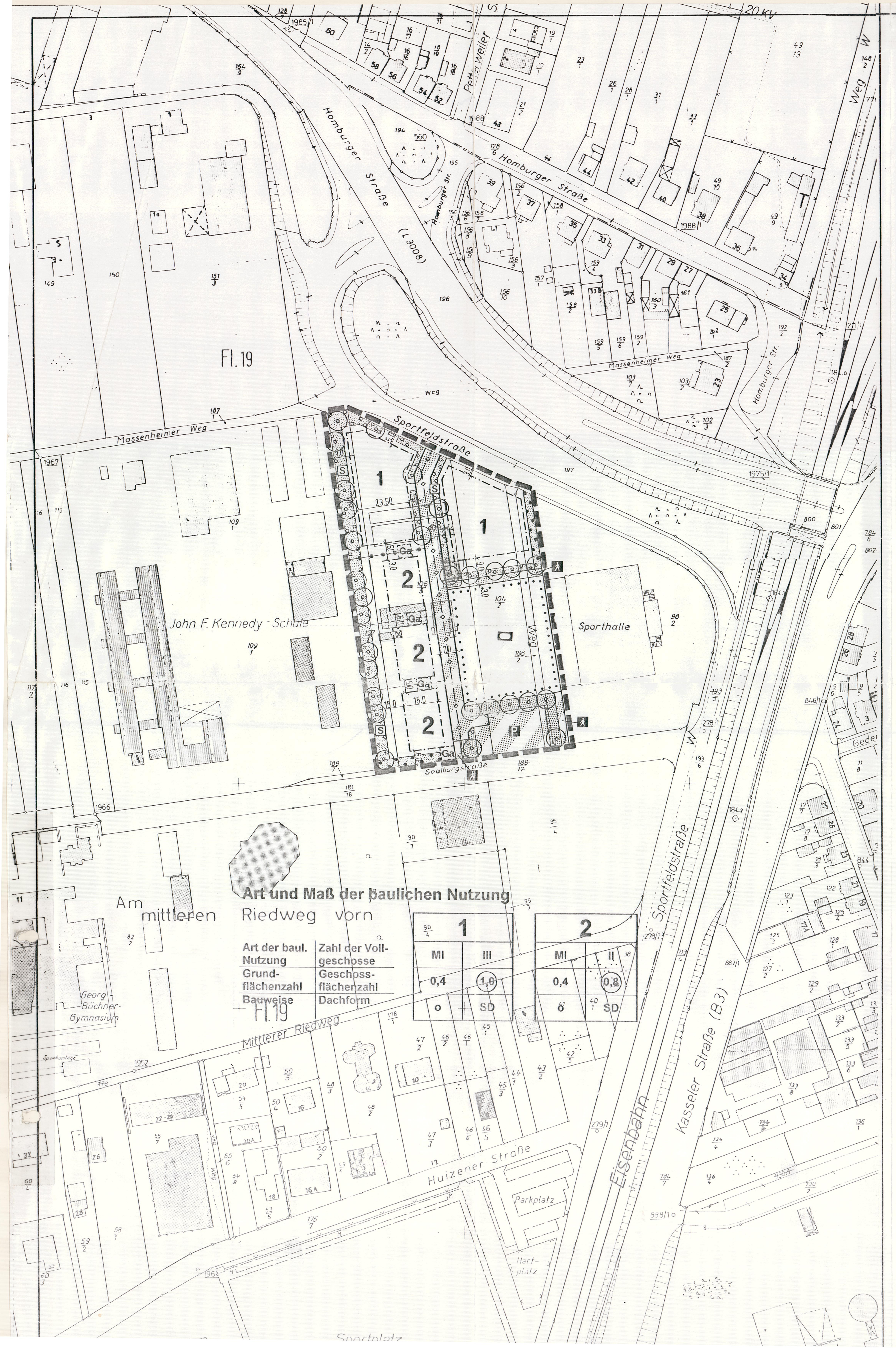


VERFAHRENSVERMERKE

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 11.12.1990 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger (24. Woche) vom 11.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 01.10.1991 bis 16.10.1991 durchgeführt.

Art und Weise der Beteiligung ist im Bad Vilbeler Anzeiger (38. Woche) vom 19.09.1991 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 22.02.1994 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 ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger (51. Woche) vom 20.12.1994.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 09.01.1995 bis einschl. 10.02.1995.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 12.12.1995 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten 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 ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger (6. Woche) vom 06.02.1996.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 13.02.1996 bis einschl. 15.03.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am ....1996 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel ....

28. AUG. 1996 (Datum)

(Siegel) [Siegel: Stadt Bad Vilbel]

Peters (Unterschrift) ~~Bürgermeister~~ (Peters) 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.

Darmstadt ....

(Siegel) ....

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 16.Okt. 96
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Bad Vilbel 38 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
[Unterschrift] [Siegel: Regierungspräsidium Darmstadt]

(Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger (49. Woche) vom 03.12. 1996.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Bad Vilbel ....

04.12.1996 (Datum)

(Siegel) [Siegel: Stadt Bad Vilbel]

(Unterschrift) ~~Bürgermeister~~ (Peters) Stadtbaurat

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 In den als „Mischgebiete (MI)" (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Für die Sporthalle innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf" wird eine Grundfläche von max. 2 000 m² festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für die Baugebiete wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Sporthalle		10,5 m max. Traufhöhe
- Wohngebäude	2 - geschossig	6,5 m max. Traufhöhe
- Wohngebäude	3 - geschossig	9,5 m max. Traufhöhe

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

Bäume:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata
Klettergehölze:	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Außenwandflächen der Sporthalle sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen (je 1 m Außenwandfläche ohne Öffnung eine Rank- oder Kletterpflanze).

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

4.2 Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Zusatzgeltungsbereich wird folgendes festgesetzt:
- Keine Düngung und keine Behandlung mit Bioziden;
- Bepflanzung mit autochthonen Laubgehölzen;
- Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen: Staudenfluren und Wildgehölze sollen innerhalb der Pflanzfläche frei aufwachsen dürfen.

4.3 Die Kompensationsmaßnahmen werden wie folgt auf den privaten und öffentlichen Eingriff verteilt:
a) öffentlicher Eingriff: 65 % der Kompensationsmaßnahme
b) privater Eingriff: 35 % der Kompensationsmaßnahme.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

5. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung soll 15° - 45° betragen. Für den Erweiterungsbau der Sporthalle ist ausnahmsweise ein Flachdach zulässig.
Ein Dachausbau (Drempel max. 0,80 m) ist zulässig; Dachgauben sind ebenfalls zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.
Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

6. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen, besonders die der Sporthalle, hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.

7. HÖHENLAGE

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind ausschließlich (100 % ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 m², 1 Strauch 1 m²).

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (Pflanzliste A 3) einzugrünen.
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten wegen der Sichtverhältnisse nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

12. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

Regenwasser von den Dachflächen sowie Dränagewasser kann gemäß § 51 Abs. 3 HWG verwertet werden, d.h. soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, kann es versickern oder in Regenwassertonnen zur Gartenbewässerung gesammelt werden.

13. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Das Planungsgebiet liegt in Zone III (qual.) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für den Hassia-Sprudel, in Zone IV (qual.) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für den Friedrich-Karl-Sprudel sowie in der gemeinsamen Zone C (quant.) der o.g. Heilquellenschutzgebiete.
Außerdem liegt das Plangebiet in Zone I des Heilquellenschutzgebietes für die Oberhessischen Heilquellen.
Die für diese Zonen festgesetzten und festgelegten Verbote sind zu beachten.

14. KABELTRASSEN

Die Kabeltrassen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die jeweiligen Bauträger haben sich bei Erdarbeiten mit der OVAG in Verbindung zu setzen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können.

15. ALTLASTEN

Es besteht die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Werden bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) entdeckt, ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder der Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz getroffen worden ist.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

16. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Hess. Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

(0,8)	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise
·—·—	Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - befahrbarer Wohnweg
- P - Öffentliche Parkfläche
- - Fußgängerbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- ◇—◇—◇ unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

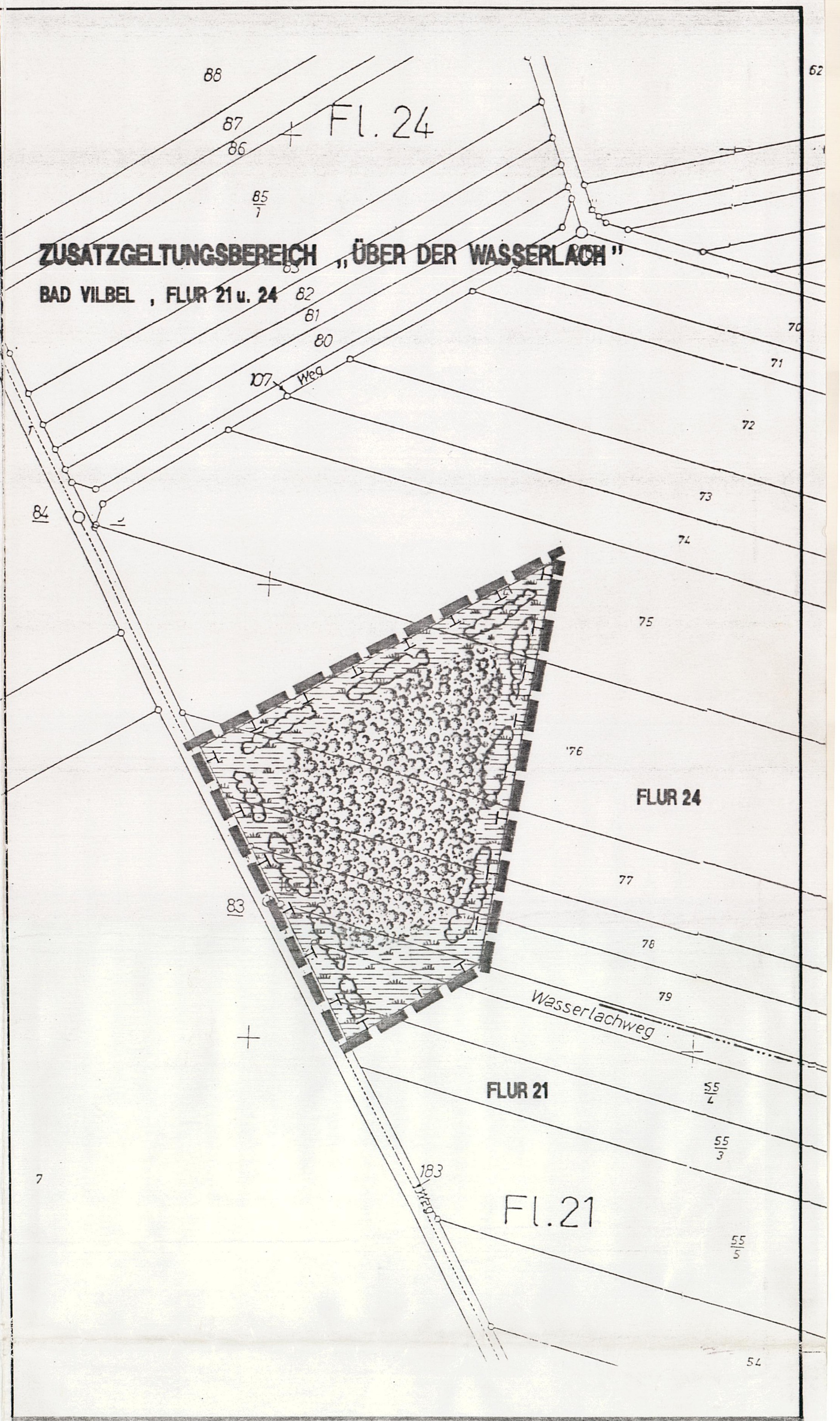
- Öffentliche Grünfläche: Grünanlage
- S Private Grünfläche: Schutzpflanzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Laubgehölzanpflanzung
- Staudenflur mit Randgebüschen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Landschaftsplan

‚Saalburgstrasse' (An der Sporthalle) 2. Änderung

BAD VILBEL
Die Quellenstadt

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

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

BEARBEITER	ZEICHNER	MAßSTAB	DATUM
R.G. / U.S.	N.G.	1 : 1.000	APRIL 1996