



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINE WOHNGEIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

BAUWEISE/BAUGRANZE
0 OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
SD SATTELDACH

VERKEHRSLÄCHEN
ST STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
BE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: BEFAHRBARER WOHNWEG
EI FUSSGANGERBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
E ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
W UNTERIRDISCH
W WASSERVERSORGUNG
E STROM
KR REGENWASSERKANAL

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND FÜR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT
FL FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
AN ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (AUTOCHTHONE LAUBBÄUME - VGL. BEGRÜNDUNG KAP. 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN
ST FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
ST STELLPLÄTZE
GR GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
UN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN
GR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
TG TIEFGARAGE

15. Bundesstraße 3
 Von der Straßenbauverwaltung können keine Forderungen auf Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die sich auf die von den überörtlichen Straßen ausgehenden Emissionen stützen, anerkannt werden.

WA	III
0,4	1,2
g	SD 38-45°

1	2	3			
WA	II	WA	II	WA	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
0	SD 38-45°	0	SD 38-45°	g	SD 38-45°

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 GRUNDFLÄCHENZAHL
 BAUWEISE
 DACHFORM

TEXT FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Der Anwendungsbereich der Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet:

- Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 Es gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Für einzelne Grundstücke kann eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern (GRZ, GRZ) gewährt werden, wenn die Ausnutzungsziffern für das Gesamtgebiet eingehalten werden.
- Stellplätze und Garagen
 Der Stauraum vor Garagen zur Straße darf 5,0 m nicht unterschreiten. Soweit Garagen nicht in die Dachflächen des Hauptgebäudes einbezogen werden, ist die Garageneindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen sind in einer Länge von max. 7,0 m und einer Höhe von max. 2,75 m zulässig.
- Grünordnerische Maßnahmen
 Entlang der Haupterschließungsstraße und an den Grundstücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand bilden, sind Ständorte zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Durchgrünung dieser Flächen sind höhenmäßig abgestufte, landschaftstypische Gehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.
 Bäume
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Vogelkirsche - Prunus avium
 Feldahorn - Acer campestre
 Winterlinde - Tilia cordata
 Sommerlinde - Tilia platyphylloides
 Traubeneiche - Quercus petraea
 hochstämmige Apfel-, Birnen-, Speierling- u. Südkirschbäume.
 Strauchwerk
 Hartriegel - Cornus sanguinea
 Schneeball - Viburnum opulus
 Haselnuß - Corylus avellana
 Schwarzerdorn - Prunus spinosa
 Hundrose - Rosa canina
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf den Grundstücken, die für Einzelhäuser vorgesehen sind, ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- Festsetzungen gemäß § 113 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77 (GVBl. I S. 102), die gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen werden.
- Höhenlage der Gebäude
 Die Sockelhöhe darf max. 0,7 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der jeweiligen Hausmitte.
- Dachgestaltung
 Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Walddächer vorgesehen. Die Dachneigung darf 38° - 45° betragen. Der Dachausbau ist zulässig (Trempel max. 0,80 m). Bei Reihen- oder Doppelhäusern, die traufseitig zur Straße errichtet werden, sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.
- Baugestaltung
 Die Farbgebung der Gebäude hat in gedeckten, nicht zu grellen Farbtönen zu erfolgen. Eine Begrünung der Außenwandflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein etc.) ist zulässig.
- Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs und die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m sein.
- Anlagen für Abfälle
 Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnen-sammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.
- Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- Bodenfunde
 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdbearbeitungen jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Spaltreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloß Biebrich/Ostflügel, 5200 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreisamtes zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDStG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Regelung des Wasserlaufes, Grundwasserneubildung
 Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Nach Möglichkeit sind zur Regenwasserrückhaltung Regenwasserzisternen anzulegen.
- Verkehrsmassnahmen
 Das Baugelände liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der verkehrslenkenden Zone der Bundesstraße (B 3). Diese Straße wird nach erfolgtem Bau der B 3a (Ortsumgehung) zurückgestuft.
- Heilquellen- und Trinkwasserschutz
 Das Plangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete für den Hassia- und den Friedrich-Karl-Sprudel sowie der Zone C (quantitativ), die für beide Sprudeln gilt. Die für diese Zonen in den Verordnungsentwürfen festgelegten Verbote sind zu beachten.
- Abstandsregelungen
 Der Mindestabstand von Bauwerken zur Achse der verlegten Leitungen (Strom, Wasserversorgung, Regenwasserkanal, muß 2,50 m betragen. Diese Regelungen gelten auch für Nebenanlagen und massive Einfriedigungen.
 Innerhalb dieser Abstandsflächen sind nur Pflanzungen zulässig, die die Unterhaltung bzw. Reparatur der Leitungen nicht unverhältnismäßig behindern.
 weiter links

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Friedberg, 29.01.90
 (Ort) (Datum)

Siegel *Geil* Verm. Dir.
 (Unterschrift) Katasteramt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" wurde gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 2 WoBauErlG von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 11.12.1990 beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 WoBauErlG am 07.05.1991 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 und daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" der Deklaration eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 WoBauErlG ordnungsgemäß durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 23.05.1991 (21. Woche).

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" auf die Dauer von mindestens zwei Wochen erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 WoBauErlG vom 03.06.1991 bis einschließlich 18.06.1991.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" am 27.08.1991 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 2 WoBauErlG als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel, 08.10.1991
 (Ort) (Datum)

Siegel *Polma* Stadt
 (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten am gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Der Regierungspräsident hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. (Datum) Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 1991
 Az.: IV/34-614 04/01

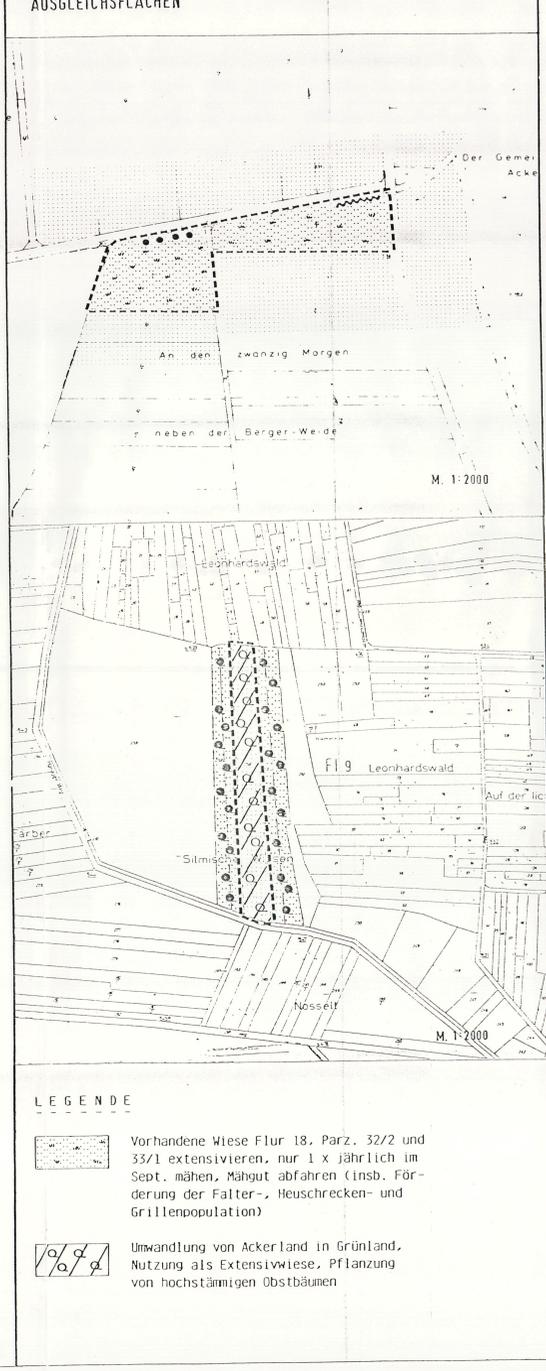
Siegel *Polma* BEWAUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB erfolgte am

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift) Stadt



BEBAUUNGSPLAN "AM SCHÖLLBERG LINKS"

1. ÄNDERUNG nach Baugesetzbuch (BauGB) und Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG)

Stadt Bad Vilbel

bearbeitet vom Stadtbauamt Bad Vilbel im Dezember 1990 im März 1991 geändert

MASS 1:1000
 0 5 10 20 30 40 50 m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ	DATUM
NG	MAI 1988	OKT 1989
	NOV 1988	APR 1990
	JULI 1989	