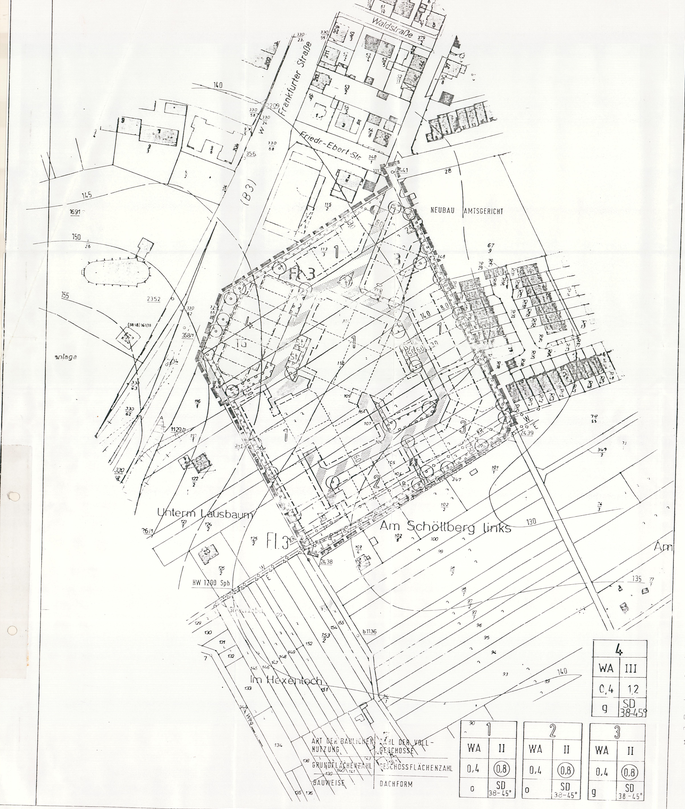


PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE,BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

▲ — NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG
g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
——— BAUGRENZE
SD — SATTELDACH

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: BEFAHRBARER WOHNWEG
F.Z. — FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

—o—o— UNTERIRDISCH
W — WASSERVERSORGUNG
E — STROM
KR — REGENWASSERKANAL

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (AUTOCHTHONE LAUBBÄUME, VGL BEERDIGUNG KAP 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
St — STELLPLÄTZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN

GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

Fl6 — TIEFGARAGE

TEXTFESTSETZUNGEN

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

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

1. 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.

2. 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, GFZ) gewährt werden, wenn die Ausnutzungsziffern für das Gesamtgebiet eingehalten werden. Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Stellplätze, private Zufahrten und Zuwegungen usw.) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches (BauGB) hinzuzurechnen.

3. 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 Garagendeckung den Hauptgebäude anzupassen. Garagen sind in einer Länge von max. 7,0 m und einer Höhe von max. 2,75 m zulässig.

4. Grünordnerische Maßnahmen
   Entlang der Haupterschließungsstraße und an den Grundstücksgrenzen, die langfristig den Ortsrand bilden, sind Standorte zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Gestaltung 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 platyphylla
   Traubeneiche - Quercus petraea
   hochstämmige Apfel-, Birnen-, Speierling- u. Süßkirschbäume.

   Sträucher
   Hartriegel - Cornus sanguinea
   Schneeball - Viburnum opulus
   Haselnuß - Corylus avellana
   Schwarzdorn - Prunus spinosa
   Hundsrose - 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 zur Einzelhäuser vorgesehen sind, ist mindestens ein Straßenbaumes zu pflanzen und zu pflegen.

8. Festsetzungen gemäß § 118 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.

5. Höhenlage des Gebäude
   Die Sockelhöhe darf max. 0,7 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der jeweiligen Hausmitte.

6. Dachgestaltung
   Für alle Gebäude sind Satteldächer oder Walmdächer vorgesehn. Die Dachneigung darf 38° - 45° betragen. Der Dachaufbau ist zulässig (Trempel max. 0,80 m). Bei Reihen- oder Doppelhäusern, die traufseitig zur Straße errichtet werden, sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.
   Dachgauben bis zu 1/3 der Dachtraufenlänge sind ebenfalls zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen; Asbestzementerzeugnisse sind nicht zulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Extensive Dachbegrünungen von Wohn- und Nebengebäuden sind zulässig.

7. 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.

8. Einfriedungen
   Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen 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 Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs und die Einfriedung nicht höher als 0,80 m sein.

9. Anlagen für Abfälle
   Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

C. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

10. Bodenfunde
    "Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloß Biebrich/Ostflügel,6200 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen."

11. Regelung des Wasserabflusses, 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 Regenwassersisternen anzulegen

12. Verkehrsimmissionen
    Das Baugebiet liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der verlärmten Zone der Bundesstraße (B 3). Diese Straße wird nach erfolgtem Bau der B 3a (Ortsumgehung) zurückgestuft.

13. Heilquellen- und Trinkwasserschutz
    Das Plangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete für den Hessian- und den Friedrich-Karl-Sprudel sowie der Zone C (quantitativ), die für beide Sprudel gilt. Die für diese Zonen in den Verordnungsentwürfen festgelegten Verbote sind zu beachten.

14. 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 Einfriedungen.

    Innerhalb dieser Abstandsflächen sind nur Pflanzungen zulässig, die die Unterhaltung bzw. Reparatur der Leitungen nicht unverhältnismäßig behindern.

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

16. Private Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht außerhalb der Grundstücksflächen sind den jeweiligen Flurstücken zuzuordnen und durch Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis öffentlich-rechtlich auf Dauer zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg ..... 29.01.90 .....
(Ort) (Datum)

Siegel ..... Graul Verm.Dir.
(Unterschrift)
Katasteramt

Dem Beschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) (Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleiplanes) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 16.06.1992 beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schöllberg links" am 25.05.1993 gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

....
(Ort) (Datum)

Siegel ....
(Unterschrift)
Stadt

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.

....
(Ort) (Datum)

Siegel ....
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

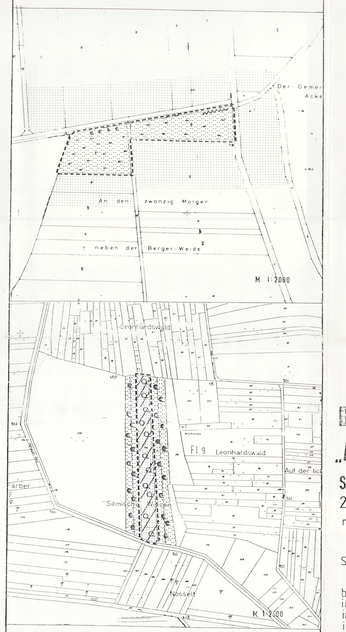
Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB erfolgte am .....

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

....
(Ort) (Datum)

Siegel ....
(Unterschrift)
Stadt

AUSGLEICHSFLÄCHEN



LEGENDE

Vorhandene Wiese Flur 18, Parz. 32/2 und 33/1 extensivieren, nur 1 x jährlich im Sept. mähen, Mähgut abfahren (insb. Förderung der Falter-, Heuschrecken- und Grillenpopulation)

Umwandlung von Ackerland in Grünland, Nutzung als Extenswiese, Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHÖLLBERG LINKS"

STADT BAD VILBEL
2. ÄNDERUNG
nach Baugesetzbuch (BauGB) §13

Stadt Bad Vilbel

bearbeitet vom Stadtbauamt Bad Vilbel
im Dezember 1990
im März 1991, 1. Änderung
im Febuar 1992, 2. Änderung (April 1994)

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

NORD

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ	DATUM
	KG	MAI 1986 OKT 1989
		NOV 1988 APR 1990
		JULI 1989