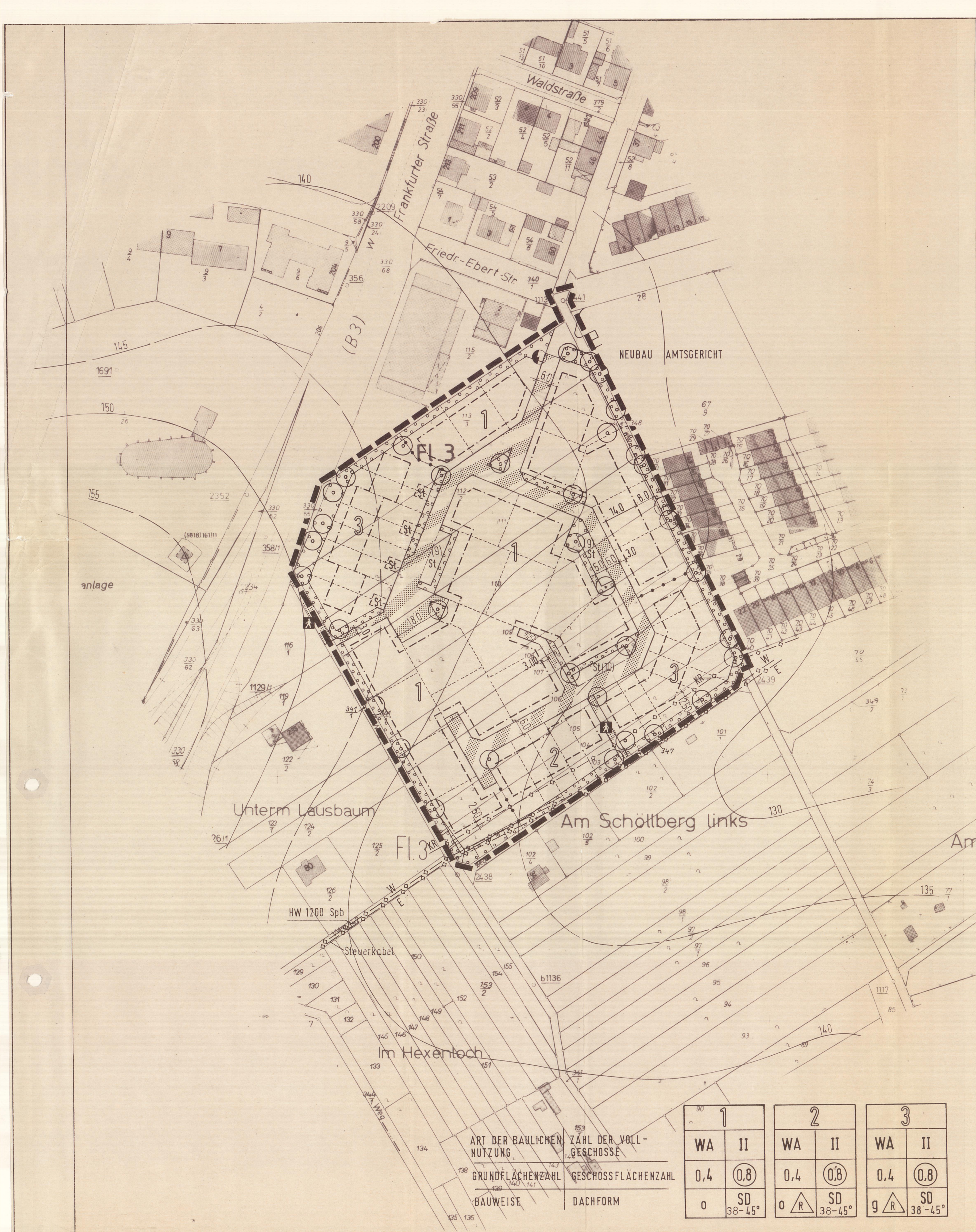




PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0.4

GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAUGRENZE

0

OFFENE BAUWEISE

R

NUR REIHENHAUSER ZULÄSSIG

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE

SD

BAUGRENZE

SD

SATTELDACH

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: BEFAHRBARER WOHNWEG

A

FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

—○—

UNTERIRDISCH

W

WASSERVERSORGUNG

E

STROM

KR

REGENWASSERKANAL

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

○

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (AUTOCHTHONE LAUBBÄUME, VGL. BEGRÜNDUNG KAP. 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

St

FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ

St

STELLPLATZ

—

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

—

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON BAUGEBIETEN

GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

1

2

3

WA

II

WA

II

WA

II

0.4

0.8

0.4

0.8

0.4

0.8

SD

SD

SD

0

38-45°

0

38-45°

g

38-45°

TEXT FESTSETZUNGEN

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.

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 Garageneindeckung dem 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 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. Südkirschenbäume.

Sträucher

Hartrieel - Cornus sanguinea

Schneeball - Viburnum opulus

Hesseln - 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 für Einzelhäuser vorgesehen sind, ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

5. 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 der 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 vorgesehen. Die Dachneigung darf 38° - 45° betragen. Der Dachausbau ist zulässig (Trennpf. 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 Dachdeckung 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 der 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 Mauer- und andere Funde, z.B. Scherben, Steinreste und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HGO unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloss Biebrich/Ostflügel, 6200 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalbehörde des Wetterkreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HGO). 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Nach Möglichkeit sind zur Regenwasserrückhaltung Regenwasserzisternen anzulegen.

12. Verkehrsmischungen

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 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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg

29.01.90

(Ort)

(Datum)

Siegel

Seil

Verm. Dir.

(Unterschrift)

Katasteramt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 08.02.1983 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 10.11.1983 (45. Woche) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 18.05.84 (Bürgerversammlung) bis 05.06.84 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Bad Vilbeler Anzeiger vom 03.05.85 (18. Woche) bekanntgemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 05.09.89 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 durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 31.10.1989 (44. Woche).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 10.11.89 bis einschließlich 11.12.1989.

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 16.01.1990 gem. § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel

30. JAN. 1990

(Ort)

(Datum)

Siegel

(Unterschrift)

(Ort)

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.

(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

AUSGLEICHFLÄCHEN

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 Extensivwiese, Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHÖLLBERG LINKS“ STADT BAD VILBEL

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben/Anlagen n. d. d. geltend gemacht. 1.8.1982.1990

Az.: IV/34-81 d. 04/04 - Bad Vilbel 35

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

im Auftrag

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET GEZ DATUM

KG MAI 1988 OKT 1989

NOV 1988

JULI 1989