

PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- BAUWEISE, BAUGRENZE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
- MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

TEXTFESTSETZUNGEN

- 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** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

A = Alteinrichtungen
 - Mass der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO und die Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO ist durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt.

2.2. Geschosflächenberechnung:

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

2.3. Die zulässige Geschosfläche kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO anteilmäßig um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden bis max. 10 % der Grundstücksgröße erhöht werden.

2.4. Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO ist als Höchstgrenze durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.
 - Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise: Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Hier: Offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2. Baugrenzen: Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann bei untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Erker usw. bis max. 0,50 m zugelassen werden, falls hierdurch keine anderen Vorschriften oder Abstandsflächen verletzt werden.

3.3. Firstrichtung: Die Haupt-Firstrichtung der Gebäude ist durch Einzeichnung in die Planzeichnung festgesetzt.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Flächen zulässig.

4.2. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrt ist durch Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
 - Die privaten Grünflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Gestaltung sowie die Bepflanzung der Freiflächen wird durch einen Grünrahmenplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, geregelt.
- B. Festsetzungen gemäß § 118 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.77 (GVBl. I. S. 102), die gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen werden.**
- Sockelhöhe:**

Die Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens darf max. 0,50 m über der Gehweghinterkante der Quellen- bzw. Rendeler Str. liegen.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. notwendige Anschlütungen bzw. Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzuleichen.
 - Dachgestaltung:**

Dachneigung: Geeignete Dächer: 25 Grad - 45 Grad

7.1 **Dachform:**

Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Gebäudeteilen sowie zwischen gegenüber versetzte Pultdächer zulässig. Ansonsten sind Sattel-, Pult- sowie Zeltedächer zulässig.
 - Dachaufbauten:**

Sie sind bis zu einem Drittel (1/3) der Traufhöhe zulässig.
 - Dachdeckung:**

Sie hat in roten oder rotbraunen Tönen zu erfolgen. Flachdächer sind zu bekieseln bzw. im Bereich von Terrassen mit Waschbetonplatten auszuführen. 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 sind zulässig.
 - Baugestaltung:**

Die Farbgebung der Gebäude hat in gedeckten, nicht zu grellen Farbtönen zu erfolgen. Eine Begrünung der Außenwände mit Rank- oder Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein etc.) ist zulässig.
 - Einfriedungen:**

Sie sind nur in Form von Saumsteinen bzw. lebenden Hecken bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Mauern, Zäune und dergleichen sind unzulässig.
 - Anlagen für Abfälle:**

Mülltonnen bzw. Container sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß sie von den Straßen aus nicht sichtbar sind. Sie sollen eingegrünt, bzw. durch Hecken abgepflanzt oder mit Kletterpflanzen berankten Gerüsten versehen werden.

- C. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen**
- Bodenfunde**

"Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStGH unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloß Bieberich/Ostflügel, 6200 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden; Funde und Fundstelle sind unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20, 3 HDStGH).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
 - Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung**

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Pkw-Stellplätze sind daher in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Nach Möglichkeit sind zur Regenwasserrückhaltung Regenwasserzisternen anzulegen.
 - Heilquellen- und Trinkwasserschutz:**

Das geplante Baugebiet liegt in Zone III (qualitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für den Friedrich-Karl-Sprudel und in Zone III (qualitativ) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für den Hassia-Sprudel, sowie in der Zone B des zukünftigen quantitativen Heilquellenschutzgebietes für beide Sprudeln.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet noch in Zone I des Schutzbezirk des Oberhess. Heilquellen (Verordnung vom 07.02.1929) in der Abgrabungen und Bohrungen (über 5,0 m unter Gelände) genehmigungspflichtig sind.

Die für die o.g. Zonen geltenden Verbote sind zu beachten.
 - Alltlasten:**

Die Bereiche in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Hier: Betriebsstanzstelle) sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und vor Neubebauung auf mögliche Kontaminationen zu untersuchen. Die Überprüfung ist im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises und dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg durchzuführen.
 - Abstandsregelungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen**

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 unvernünftig behindern.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg, 03. Feb. 1992

(Ort) (Datum)

(Unterschrift) (Katasteramt)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 31.05.1988 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 11.08.1988 (32. Woche) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 14.06.1989 (Bürgerversammlung) bis 30.06.1989 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Bad Vilbeler Anzeiger vom 01.06.1989 (22. Woche) bekanntgemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 11.12.1990. 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 vorgetragen werden können erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 31.05.1991 (22. Woche).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 24.06.1991 bis einschließlich 25.07.1991

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 29.10.1991 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 5 HGO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel, 10.02.1992

(Ort) (Datum)

(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.

(Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB erfolgte am

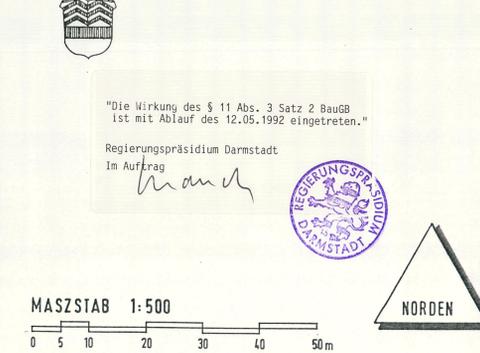
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(Ort) (Datum)

Siegel (Unterschrift) Stadt

BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER BURG“

STADT BAD VILBEL



BEARBEITET DURCH:

SUBA CONSULT
Gesellschaft für Bauplanung mbH
Abtlg. Städtebau, Neudorfer Straße 5 + 7
6832 Hochheim
Telefon (06206) 22-0
TTX (17) 6205-912 = telex