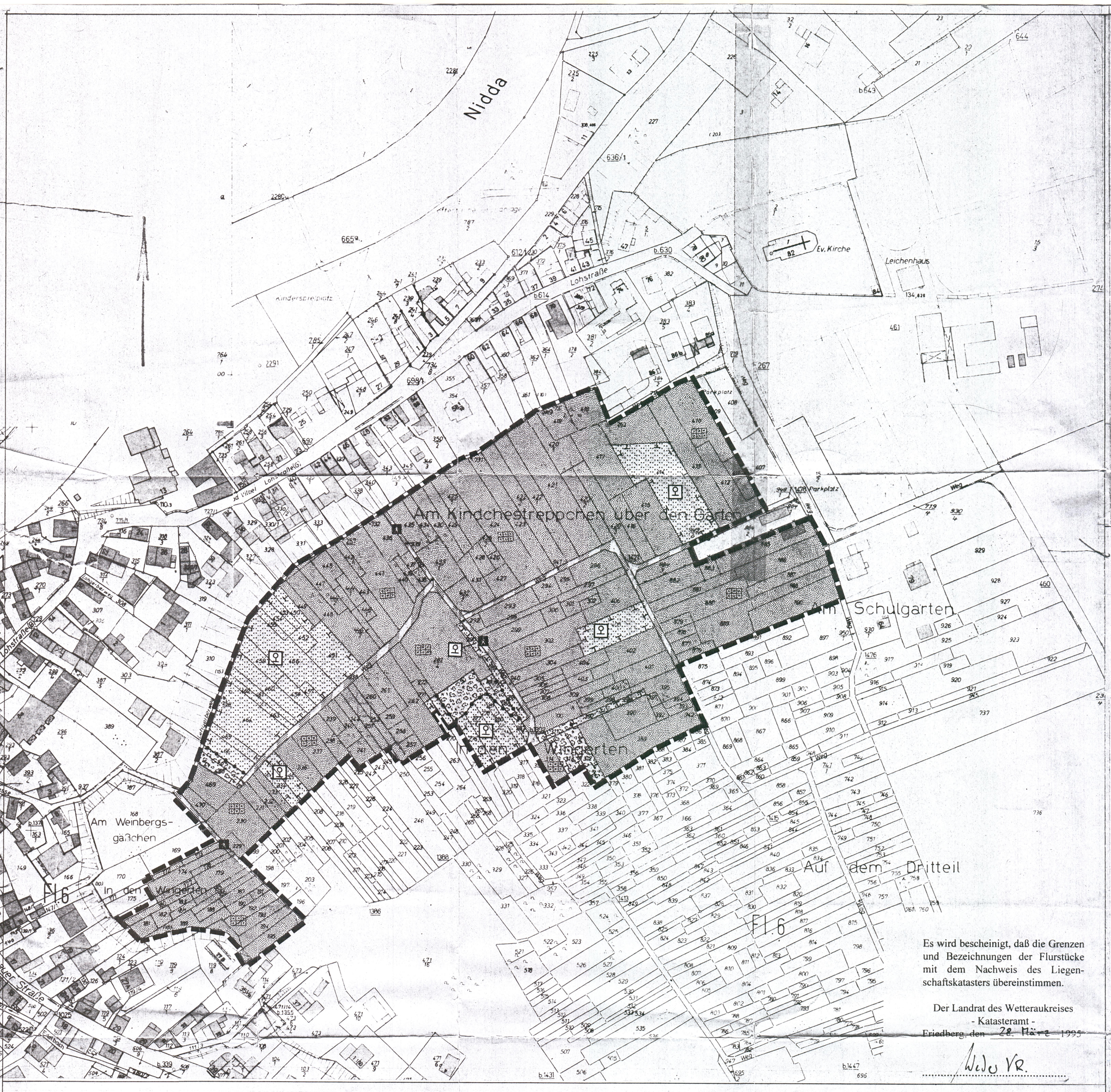

PLANZEICHEN

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Befahrbarer Feldweg
- Fußweg

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

- Private Grünfläche: Freizeitgärten

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)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- Erhaltung und Ergänzung von Streuobst-Grünlandbeständen
- Natürliche Gehölzsukzession

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort) ..... (Datum) .....

(Siegel)

(Unterschrift) .....
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBauG wu Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BBauG im Bad Vilbeler An 26.06.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die 1. Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG wurde am durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler An 27.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Die 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler An 15.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) 10.12.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bed Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werd erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Bad Vilbeler An 13.02.1997.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf di mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 03.03.1997 11.04.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauung 09.12.1997 gem. § 10 BauGB und die bauordnungs Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

27. MAI 1998

Bad Vilbel ..... (Datum)

(Siegel) Stadt Bad Vilbel

(Unterschrift) (Pe
~~Bürgermeister~~ stad

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Regierungspräsidium am ..... gem. § 11 BauGB angeze

Das Regierungspräsidium hat am ..... erklärt, Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 10.03.98
Az.: V 32-61d 04 01-KLG-

(Siegel) REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
(Unterschrift)
Genehmigungsbehör

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom .....

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel ..... (Datum)

(Siegel) .....
(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig.

1.2 Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt sind.

1.3 Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m, an öffentlichen Wegen von 3 m einzuhalten. Zukünftige Grundstücksgrößen müssen zwischen 200 m² und maximal 400 m² betragen. Vorhandene größere bzw. kleinere Grundstücke erhalten Bestandsschutz.

1.4 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind grundsätzlich nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

2.1 Pro angefangene 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei den Obstbäumen sind heimische Sorten zu bevorzugen.
Alle Obstbäume sind bis zu ihrem Höchstalter zu pflegen, abgängige sind rechtzeitig durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
Alternativ zu den Obst- bzw. Laubbäumen kann auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 m², pro 2 m² ein Strauch) gepflanzt werden.

2.2 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Neupflanzung von standortfremden Koniferen ist nicht zulässig. Langfristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.

2.3 Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind u.a

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Hopfen	Humulus lupulus
Echter Wein	Vitis vinifera
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen, Spalierobst	

2.4 Der Anteil an intensiv genutzten Zierrasenflächen darf 30 % der Gartenfläche nicht überschreiten.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Die vorhandenen Obstwiesen sind zu pflegen und ggf. durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Die Wiesenflächen sind abschnittsweise zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd Anfang Juni, 2. Mahd Anfang September). Das Mähgut ist abzufahren.
Einzelne überalterte bzw. brüchige Obstbäume sind stehenzulassen.
Der Einsatz von chemischen Spritzmitteln ist untersagt, ebenso eine Düngung des Bodens mit Stickstoff.

3.2 Die vorhandenen Gehölzsukzessionen sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.

3.3 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.

3.4 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG:
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von den privaten Eingreifern getragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

4. GEBÄUDE
Die Traufhöhe der Gartenlauben darf 2,10 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG
Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 ° und 40° vorgeschrieben.

6. BAUGESTALTUNG
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen.
Gebäudesockel und Fundamente dürfen nicht angelegt werden.
Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.

7. EINFRIEDUNGEN
Neue Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen.
Das Abstellen von Booten, Wohn- oder Bauwagen und dgl. sowie das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN / STELLPLÄTZE
Die bestehenden Wege im Geltungsbereich bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten. Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt.
Auf den privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Abwasseranlagen sind im Bereich der Kleingartenanlagen nicht zulässig.
Der Geltungsbereich liegt in der Zone III (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Friedrich-Karl-Sprudel sowie in den Zonen III (quantitativ) und C (quantitativ) der zukünftigen Heilquellenschutzgebiete Hassia-Sprudel und Friedrich-Karl-Sprudel. Darüberhinaus liegt das Plangebiet in der Zone I des Schutzbezirkes für die Oberhessischen Heilquellen, in der Abgrabungen über 5,0 m unter Gelände der Genehmigung nach § 123 HWG bedürfen.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. ABFALLWIRTSCHAFT
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Alle sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.
Die Ablagerung von Gartenabfällen außerhalb der privaten Grünflächen ist untersagt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO),

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

BAD VILBEL
Die Quellenstadt

BEBAUUNGSPL

KLEINGARTENGEBIET „AM KINDCHESTREPPCH ÜBER DEN GÄRTEN"

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIED
ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	DAT
U.S.	U.S.	1 : 1.000	Mär