



**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1		2		3	
WA	II	GEe	GE	WA	II
0,4	0,7	0,8	1,2	0,8	2,0
o	SD	a	a	a	a

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Gebäudezustand wurde örtlich nicht überprüft.

Der Landrat des Wetteraukreises  
- Katasteramt -  
Friedberg, den 17.6. 1998

Im Auftrag  
*A. J. V. R.*

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.
  - In den Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal nur 3 Wohnungen zulässig.
  - In dem als "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - In dem als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO gekennzeichneten Bereich sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
  - In den als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" und "Gewerbegebiet" festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muß einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m² Verkaufsfläche).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die "Allgemeinen Wohngebiete" die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Wohngebäude max. 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse). Für das "eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe)" und das "Gewerbegebiet (GE)" werden die Firsthöhen festgesetzt (Eintragung in der Planzeichnung). Die Firsthöhen werden gemessen talseitig von der Oberkante des gewachsenen Bodens bis zum Dachfirst.
- BAUWEISE**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in dem "eingeschränkten Gewerbegebiet" und in dem "Gewerbegebiet" abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.
- GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

- BÄUME:**
- Eberesche Sorbus aucuparia
  - Feldahorn Acer campestre
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Stieleiche Quercus robur
  - Traubeneiche Quercus petraea
  - Vogelkirsche Prunus avium
  - Winterlinde Tilia cordata
  - hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER:**
- Hartriegel Cornus sanguinea
  - Haselnuß Corylus avellana
  - Hundsrose Rosa canina
  - Schneeball Viburnum opulus
  - Schwarzdorn Prunus spinosa
  - Weißdorn Crataegus monogyna/Cr. Laevigata
- KLETTERGEHÖLZE:**
- Clematis Clematis vitalba
  - Efeu Hedera helix
  - Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

- BAUWEISE**

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Länge der Gebäude in dem "eingeschränkten Gewerbegebiet" und in dem "Gewerbegebiet" abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.
- GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
  - Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkröniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste).

- Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sicherstellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN**
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den "Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe)" Gewerbebetriebe nur in geschlossenen Räumen zulässig.
  - In dem "Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)" sind die nach Norden, Osten und Süden ausgerichteten Gebäudewände geschlossen bzw. ohne Tore oder Türen auszubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangsentlüftungen und Fluchtwege sind zulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESETZUNGEN GEM. § 87 HBO**
- DACHGESTALTUNG**

In den Wohngebieten sind für alle Gebäude Satteldächer, Walm- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muß 15° - 45° betragen. Die jeweiligen Haushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. 50 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m² der für Sträucher vorgesehene Fläche ist 1 Strauch, je 100 m² der für Bäume vorgesehene Fläche ist 1 Baum zu pflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
- ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu pflanzen.
- EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu pflanzen (Vorschlagsliste).
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- BODENFUNDE**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind nach § 20 HDStG zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu richten.
- ALLLASTEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Alllasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 5 AltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staat.Umwelt.-amt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Eine Untersuchung des Gewerbegebietes (Stahlbau) hat keine negativen Befunde ergeben.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**

Nach § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- FERNWASSERLEITUNGEN DER OVAG**

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in der Trasse der ehemaligen B 3 (Friedberger Straße) ist eine Fernwasserleitung DN 700 Inheiden - Frankfurt/M verlegt.
- HEILQUELLENSCHUTZBEZIRK**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in der Eingriffe in den Untergrund über 5 m Tiefe der Ausnahmegenehmigung bedürfen.
- IMMISSIONEN**

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Immissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
  - Baugesetzbuch (BauGB),
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO),
  - Planzonenverordnung (PlanzV 90),
  - Hess. Bauordnung (HBO),
  - jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

**PLANZEICHEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
  - GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
  - GE** Gewerbegebiet

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- z.B. **0,7** Geschosflächenzahl
  - z.B. **0,4** Grundflächenzahl
  - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse
  - FH** Firsthöhe

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o** Baugrenze
  - a** offene Bauweise
  - ab** abweichende Bauweise
  - SD** Sattel- und Walmdach

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- o** Straßenverkehrsfläche

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
- o** Fläche für Versorgungsanlagen
  - o** Transformatorstation

- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
- o** unterirdisch

**GRÜNLÄCHEN**

- o** private Grünfläche
- S** Schutzpflanzung

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- o** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- o** Anpflanzen von Einzelbäumen
- o** Erhaltung von Einzelbäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- TG** Tiefgarage
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 24.03.1998 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 09.04.1998.

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 06.05.1999 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 29.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 02.12.1999 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Frankfurter Neue Presse vom 24.01.2000.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 31.01.2000 bis einschließlich 03.03.2000.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 20.06.2000 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Datum) \_\_\_\_\_  
(Siegel) \_\_\_\_\_  
(Unterschrift) \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB erfolgte in der Frankfurter Neue Presse vom .....2000.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel (Datum) \_\_\_\_\_  
(Siegel) \_\_\_\_\_  
(Unterschrift) \_\_\_\_\_  
Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN  
„VILBELER PFAD“  
1. ÄNDERUNG**

**STADT BAD VILBEL  
STADTTEIL DORTELWEIL**



**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT  
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318  
E-MAIL: planungsgruppe.fs@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	NG	1:1 000	SATZUNG	AUG. 2000