



TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte nur bis zu einer Größe von 500 qm Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die max. Höhen der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

Mitgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens:

- Traufhöhe (TH) bei I Geschöb = 4,5 m.
- Traufhöhe (TH) bei II Geschossen = 7,5 m
- Traufhöhe (TH) bei III Geschossen = 10,5 m

3. Grünordnerische Maßnahmen

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

Bäume

- | | |
|------------------------|--------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Ahorn | Acer campestre |
| Erle | Alnus glutinosa |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| hochstämmige Obstbäume | |

Sträucher

- | | |
|-------------|--------------------|
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Haselnuß | Cornus sanguinea |
| Weißdorn | Corylus avellana |
| Faulbaum | Crataegus monogyna |
| Hundsrose | Rhamnus frangula |
| Schwarzdorn | Rosa canina |
| | Prunus spinosa |

Klettergehölze

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Efeu | Hedera Helix |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |

Die Obstwiesen dürfen nicht gedüngt werden und sind max. 2 x jährlich, frühestens ab Mitte Juni zu mähen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung muß 25° - 45° betragen. Die Dachdeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Bei Reihenhäusern, die traufständig errichtet werden, sind für die jeweiligen Reihenhäusergruppen straßenseitig nur einheitliche Dachneigungen zulässig. Die jeweiligen Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material, Farbgebung) auszugestalten. Der Dachausbau ist zulässig (Trempel max. 0,80 m). Dachgauben bis zu 1/3 der Dachtraufenlänge sind ebenfalls zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 qm, 1 Strauch 1 qm).

6. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

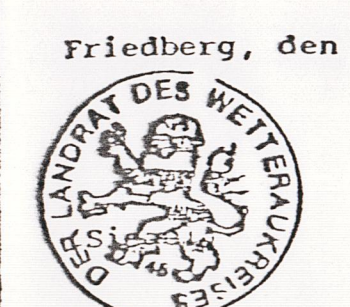
Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger, einheimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste s. A 3). Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen (mind. 2 cm), Schotterrassen).

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind offene Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer max. Höhe von 1,25 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind Metallzäune bzw. Mauern mit einheimischen Laubhecken (Pflanzliste s.A 3) zu umpflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

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



Friedberg, den 16.7.94
(Datum)
Katasteramt

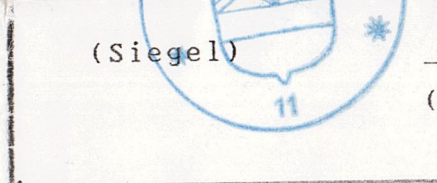
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 19.10.1993 beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 26.04.1993 gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des nach § 13 geänderten Bebauungsplanes erfolgte am 05.05.1994 in Bad Vilbeler Anzeiger, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel, den 13.06.1994



An Eckgrundstücken dürfen die Einfriedungen und der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

8. 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 bepflanzen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9. Bodenfunde

sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldung ist an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

Gemäß Landesamt für Denkmalpflege sind in die Baugenehmigungen Auflagen aufzunehmen, daß die Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen jeweils rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten benachrichtigt werden muß, so daß das Abschieben und Ausschachten überwacht werden kann und unter Umständen Notbergungen vorgenommen werden können. Sämtliche Bauvorhaben bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 16 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz, der im Einzelfall eine archäologische Voruntersuchung vorangehen kann (§ 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz)

10. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

11. Heilquellenschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Zone I des oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Bohrungen und Aufgrabungen über eine Tiefe von 5,0 m sind gem. § 123 HWG genehmigungspflichtig.

12. Altlastenverdachtsflächen

Obwohl im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Altlastenverdachtsflächen in der Altlastenliste der HLFU aufgeführt sind, besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und um die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - anzuzeigen.

D. Rechtsgrundlagen

-- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

-- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.

-- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZVO 81) vom 30. Juli 1981.

-- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978, S. 1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 1986.

-- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0.6 Geschößflächenzahl

0.3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenze

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- R nur Reihenhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch
- 70 kV
- Elekt-Kabel

Grundflächen

- öffentliche Grundfläche
- Stellplatz
- private Grundfläche
- Streuobstwiese

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Anpflanzen von Bäumen

- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Wegenzuordnung von Flächen für Nebenanlagen
- 65t/65a Gemeinschaftsstellplätze/-garagen
- St Stellplätze
- Rt Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grundstücksgrenzen (Mischung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht genehmigte Teilflächen

1. Änderung des BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER MAUER" nach § 13 BauGB

STADT BAD VILBEL
STADTEIL DORTELWEIL
(FLUR 1, GEMARKUNG DORTELWEIL)

geändert im Dezember 1993, Stadtbauamt Bad Vilbel

MASS 1:1000

0 5 10 50m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
		APRIL 1990
		JANUAR 1991
		JULI 1991