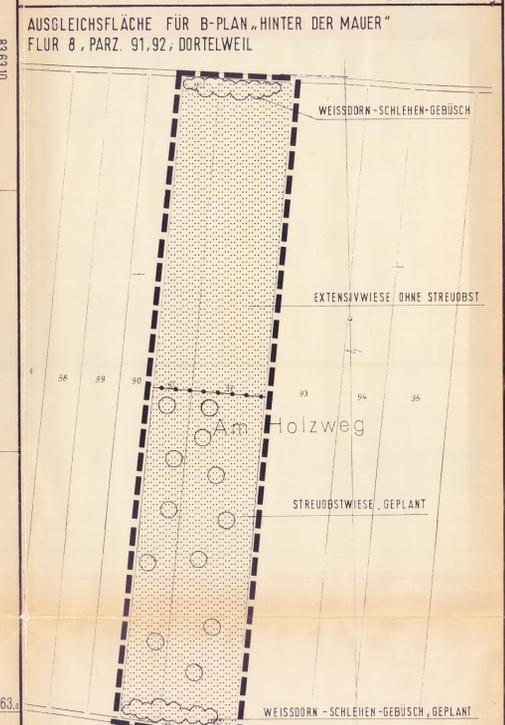
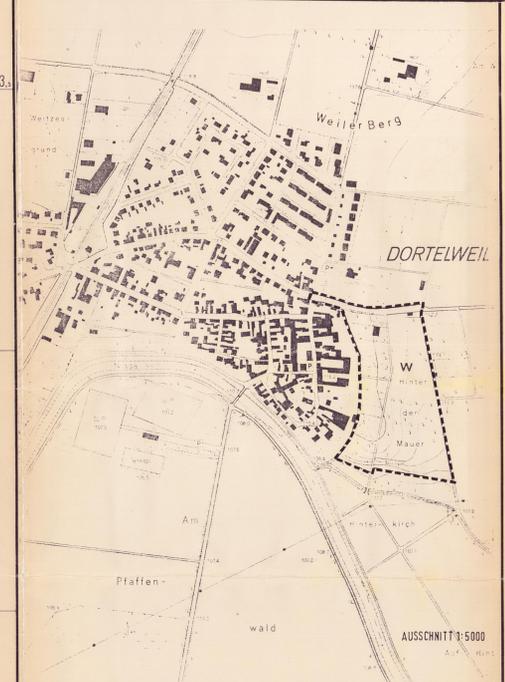


ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUWEISE		DACHFORM	
				I	II		
WA	I	0,4	0,5	25°-45°	0,3	0,6	25°-45°
WA	II	0,4	0,8	25°-45°	0,4	1,0	25°-45°
WA	I	0,4	0,8	25°-45°	0,4	0,8	25°-45°
WA	II	0,4	1,0	25°-45°	0,4	1,0	25°-45°
JWA	II	0,4	0,8	25°-45°	0,4	0,8	25°-45°



VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg, den 16. Juli 1991 (Datum)

Niese (Unterschrift) *KR* (Stempel)
Katastrat

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 04.05.1982 beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 27.10.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 02.05.1984 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Bad Vilbeler Anzeiger vom 26.04.1984 bekanntgemacht worden.

1. Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 14.06.1988 zur 1. öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der 1. 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 16.08.1988.

Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. 1 Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 29.08.1988 bis einschl. 30.09.1988.

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des geänderten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 12.12.1989 beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 16.01.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 11.12.1990 zur 2. öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der 2. 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 19.01.1991.

Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. 1 Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 11.02.1991 bis einschl. 12.03.1991.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 07.05.1991 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 118 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel, den 21.07.1991 (Datum)

Müller (Unterschrift) (Stempel)
Stadt

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsident am 07.05.1991 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Der Regierungspräsident hat am 07.05.1991 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des unveränderten Teils nicht geltend gemacht.

Vorlegung von 23.9.91
Regierungspräsident Darmstadt
Plümann (Unterschrift) (Stempel)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgt am 07.01.1992 im Bad Vilbeler Anzeiger vom 07.01.1992 unter der 2. Woche.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel, den 05.03.1992 (Datum)

Müller (Unterschrift) (Stempel)
Stadt

- Legende**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6 Geschößflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Bauform**
- offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - R nur Reihenhäuser zulässig
 - SD Satteldach
 - Bauweise
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg, Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- unterirdisch
 - 20 kV Elekt.-Kabel
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - private Grünfläche
 - Streubstwiese
- 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**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - GSt / GPa Gemeinschaftsstellplätze/-garagen
 - St Stellplätze
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von 500 m² 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:

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

- Traufhöhe (TH) bei I Geschöß = 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. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubbäumen 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
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzdorn	Prunus spinosa

Klettergehölze

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Obstwiesen dürfen nicht gedüngt werden und sind max. 2x 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 Reih- und Doppelhäusern, die traufständig errichtet werden, sind für die jeweiligen Reihenhäusergruppen und jeweiligen Doppelhausanlagen straßenseitig nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Der Dachausbau ist zulässig (Trennpol max. 0,80 m). Dachgaupen 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 m², 1 Strauch 1 m²).

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), Schotterrasen).

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 Laubbäumen (Pflanzliste s. A 3) zu umpflanzen.

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 Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Bad-Vilbel oder die Untere Denkmal-schutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten.

Gemäß Landesamt für Denkmalpflege sind in die Bauge-nehmungen Auflagen aufzunehmen, daß die Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Landesamtes für Denkmal-pflege Hessen jeweils rechtzeitig vor Beginn der Erdar-beiten Benachrichtigt werden muß, so daß das Abschleichen und Ausschachten überwacht werden kann und unter Um-ständen Notbergungen vorgenommen werden können.

10. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zis-ternen 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.

D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZVO 81) vom 30. Juli 1981.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1977 (BVBl. 1978, S. 1) zu- letzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 1986.
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beru- hende Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102).

BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DER MAUER“

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

MASS 1:1000

NORD

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET	GEZ.	DATUM
NG		APRIL 1990
		JANUAR 1991
		JULI 1991