

Gemarkung Dortelweil
Flur 2, 3, 4

Gemarkung Gronau
Flur 2

Maßstab 1:2000

DR.-ING. H. E. GRANDJEAN
Offent. best. Vermessungs-Ing.
Wilhelmshöfer Straße 200 f
6000 Frankfurt am Main 60
Tel.: 0 69 / 47 84 96
Fax: 0 69 / 47 24 35

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem als "Sondergebiet Clubhaus" festgesetzten Bereich ist nach § 11 (2) BauNVO das dem Golfplatz zugeordnete Clubhaus mit den notwendigen Vereins- und Sanitäräumen und sonstigen dem Golfplatz dienenden Baulichkeiten zulässig. Das Golfrestaurant kann auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Sondergebiet die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 10,0 m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen vom Anschnitt des ursprünglichen Geländes.

3. Grünordnerische Festsetzungen

In Geltungsbereich werden zur besseren Gliederung des Baugebietes "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Einzelbäumen" gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Für die Durchgrünung werden folgende Pflanzen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, zur Auswahl verbindlich festgesetzt:

Pflanzenliste:

Bäume:
Hainbuche -Carpinus betulus
Stieleiche -Quercus robur
Esche -Fraxinus excelsior
Feldahorn -Acer campestre
Eiche -Alnus glutinosa
Winterlinde -Tilia cordata
Hornbuche -Fagus sylvatica
Salweide -Salix caprea
Aspe -Populus tremula
Vogelkirsche -Prunus avium

Sträucher:
Schneeball -Viburnum opulus
Roter Hartriegel -Cornus sanguinea
Haselnuss -Corylus avellana
Weißdorn -Crataegus monogyna
Liguster + laevigata
Hundertrose -Ligustrum vulgare
Schwarzdorn -Rosa canina
Prunus spinosa

hochstämmige Obstbäume:
Speierling -Sorbus domestica
Apfel -Malus domestica
Birne -Pyrus communis
Südkirsche -Prunus avium

4. Landespflegerische Festsetzungen

In Geltungsbereich werden weiterhin Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, wobei gleichzeitig eine Festsetzung als private Grundfläche erfolgt.

Streuobstwiese, extensiv zu nutzen

..Düngung und Bioidentsatz sind untersagt, Bewässerung ebenfalls.
..Die Mahd erfolgt ausschließlich mit Balkenmäher frühstens ab 1. Juli.
..Das Mahgut ist abzufahren.
..Ausschließlich hochstämmige Obstbäume sind zu pflanzen, etwa 1 Baum/ 200 qm.

Extensivwiese in der Aue

..Düngung und Bioidentsatz sind untersagt, Bewässerung ebenfalls.
..Die Mahd erfolgt ausschließlich mit Balkenmäher, frühstens ab 1. Juli.
..Die Randzonen werden erst ab 15. Sept. gemäht (Streifenbreite 10 m).
..Das Mahgut ist abzufahren.

Staudenfluren

..Düngung und Bioidentsatz unterbleiben.
..Die Mahd erfolgt alle 2 Jahre ab 15. Sept.
..Das Mahgut wird abgefahren.

Röhrichte
..Verbuchung durch Handrodung verhindern.

Flachwasserzonen

..Die Tiefe ist auf max. 2 m begrenzt.
Die Ausdehnung der max. 2 m tiefen frostfreien "Überlebensmulden" für die Überwinterung von Amphibien etc. soll sich an den wasserökologischen Erfordernissen orientieren.

..Durch Ausbildung von nicht betretbaren flachen Inselbereichen sind zusätzliche Ruheräume für die Biotopentwicklung zu schaffen.

..Die Flachwassereinschürfung soll nicht möglicherweise vorhandene wasserundurchlässige oder schwer durchlässige Bodenschichten durchbrechen, sondern muß sich an solchen Sperrschichten orientieren.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen unterliegen folgenden Beschränkungen (jeweils vom gewachsenen Boden aus gerechnet):

- bei der Anlage von Bunkern
Vertiefungen bis ca. 0,25 m
- bei der Anlage von Teichen
Vertiefungen bis ca. 2,00 m
- bei der Anlage von Greens
Aufschüttungen bis ca. 1,40 m
mit folgender Ausnahme:
max. Aufschüttung der Greens in der Aue zugewandten Golfplatzdrittel, nur bis 1,2 m
(Golfbahn 5 sowie Ostteile der Bahn 4 und der Bahnen 12 bis 13)
- bei der Anlage von Abschlägen
Aufschüttungen bis ca. 0,25 m.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO

6. Dachgestaltung

Für das Gebäude ist ein Sattel-, Wal- oder Pultdach vorgeschrieben; die Dachneigung muß zwischen 11° und 45° liegen. Ein Dachausbau (Trompel max. 1,25 m) ist zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten Dachziegeln zu erfolgen. Die Dachdeckung kann auch in Kupfer erfolgen.

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig.

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als gärtnerisch gestaltete Grünfläche und als Naturwiese anzulegen.
Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln.

10. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung

Die Verriegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zufahrten, Geh- und Radwege sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das Regenwasser von den Dachflächen sowie das Dränagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse erschließen - zu versickern oder in einer Zisterne zu Sammelzwecken zu sammeln.

D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichensverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1990 (GVBl. I S. 3599);
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Berechnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Nach dem Stande vom 28.9.1992)

Friedberg

(Ort)

30. März 1993

(Datum)

W. K.
(Unterschrift)
Katasteramt

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 07.06.94 beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 12.07.94 gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel, den

(Unterschrift)

Die ortsübliche Bekanntmachung des nach § 13 BauGB geänderten Bebauungsplanes erfolgte am in Bad Vilbel Anzeiger der Woche.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel, den

(Unterschrift)

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

SO
GOLF

Sondergebiet Clubhaus

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

1

Zahl der Vollgeschosse

(Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ist zulässig)

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

offene Bauweise

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

privater Zufahrtsweg

landwirtschaftlicher Weg

Wanderweg

Hauptversorgungsleitungen

oberirdisch

Private Grünflächen

Fairway-Flächen

Semi-rough Flächen

Hard-rough Flächen (autochthone Laubgehölze)

Greens / Bunker

Abschlagflächen

Wasserflächen

wasserführender Graben

Stilgewässer

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Streuobstwiese, extensiv zu nutzen

Extensivwiese (Auwiese)

Staudenfluren, am Weichachgraben mit Ufergehölzen durchsetzt

Röhrichte, mit Staudenfluren durchsetzt

Flachwasserzonen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (autochthone Laubgehölze)

anzupflanzende Einzelbäume (autochthone Laubbäume)

anzupflanzende Bruchweiden-Solitäre, als Kopfbäume zu schneiden

Umgrenzung von Schutzgebieten

Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

ST
Flächen für Stellplätze

Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; Lärmschutzzonen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Änderung
**BEBAUUNGSPLAN
GOLFPLATZ
"AM LINDENHOF"** nach
§ 13 BauGB

STADT BAD VILBEL
GEMARKUNG DORTELWEIL UND GRONAU

MASS 1:2000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET: GZ DATUM

V. ESCHWEGE FEBRUAR 1993
geändert Juni 1994

