

DR.-ING. H.-E. GRANDJEAN  
Ök. Arch. u. Landschaftsplanung  
Wilhelmshöfer Straße 200 f  
6000 Frankfurt am Main 60  
Tel.: 0 69 / 47 94 96  
Fax: 0 69 / 47 24 25

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem als "Sondergebiet Clubhaus" festgesetzten Bereich ist nach § 11 (2) BauVO das 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) BauVO 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. Grundordnerliche Festsetzungen

Im 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:

- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| <b>Bäume:</b> | -Carpinus betulus   |
| Haselbuche    | -Quercus robur      |
| Stieleiche    | -Fraxinus excelsior |
| Eiche         | -Acer campestre     |
| Feldahorn     | -Alnus glutinosa    |
| Erie          | -Tilia cordata      |
| Winterlinde   | -Fagus sylvatica    |
| Rotbuche      | -Salix caprea       |
| Silweide      | -Populus tremula    |
| Aspe          | -Prunus avium       |
| Vogelkirsche  |                     |

**Straucher:**

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Schneeball       | -Viburnum opulus    |
| Rotes Hartriegel | -Corylus sanguinea  |
| Haselnuß         | -Corylus avellana   |
| Weißdorn         | -Crataegus monogyna |
|                  | - laevigata         |
| Liguster         | -Ligustrum vulgare  |
| Hundsrose        | -Rosa canina        |
| Schwarzdorn      | -Prunus spinosa     |

**hochstammige Obstbäume:**

- |            |                   |
|------------|-------------------|
| Speierling | -Sorbus domestica |
| Apfel      | -Malus domestica  |
| Birne      | -Pyrus communis   |
| Südkirsche | -Prunus avium     |

4. Landschaftspflegerische Festsetzungen

Im 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 Grünfläche erfolgt.

**Streuwiese, extensiv zu nutzen**

- ...Düngung und Bioidiensatz sind untersagt. Bewässerung ebenfalls.
- ...Die Mäh erfolgt ausschließlich mit Balkenmäher frühestens ab 1. Juli.
- ...Das Mähgut ist abzufahren.
- ...Ausschließlich hochstammige Obstbäume sind zu pflanzen, etwa 1 Baum/ 200 qm.

**Extensivwiese in der Aue**

- ...Düngung und Bioidiensatz sind untersagt. Bewässerung ebenfalls.
- ...Die Mäh erfolgt ausschließlich mit Balkenmäher, frühestens ab 1. Juli.
- ...Die Randzonen werden erst ab 15. Sept. gemäht (Streifenbreite 10 m).
- ...Das Mähgut ist abzufahren.

**Staudenfluren**

- ...Düngung und Bioidiensatz unterbleiben.
- ...Die Mäh erfolgt alle 2 Jahre ab 15. Sept.
- ...Das Mähgut wird abgefahren.

**Röhrichte**

- ...Verbuschung 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 ökologischen Erfordernissen orientieren.

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

- ...Die Flachwasserausschürfung 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.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO

6.1 Dachgestaltung

Für das Gebäude ist ein Sattel-, Walm- oder Pultdach vorgeschrieben; die Dachneigung muß zwischen 20° und 45° liegen. Ein Dachausbau (Tropfen max. 1,25 m) ist zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten Dachziegeln zu 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 gartenrisch gestaltete Grünfläche und als Naturwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

10. Regelung des Wasserabflusses, Grundwasserneubildung

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zufahrten, Geh- und Radwege sind daher in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Das Regenwasser von den Dachflächen sowie das Drainagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - zu versickern oder in einer Zisterne zu Regenungszwecken zu sammeln.

11. 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. 1221);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 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. 1959);
- 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 Stand vom 28.5.1992)

Friedberg

(Ort)

30. März 1993

(Datum)

*Andreas Kr.*  
(Unterschrift)  
Katasteramt

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 7.7.1993 beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 23.2.1991 gem. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel, den 03 Aug 99

*Peter*  
(Unterschrift)

Die ortsübliche Bekanntmachung des nach § 13 BauGB geänderten Bebauungsplanes erfolgte am 27.4.99 in Bad Vilbeler Anzeiger der 17. Woche.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 27.4.99 rechtsverbindlich.

Bad Vilbel, den 03 Aug 99

*Peter*  
(Unterschrift) (Polster)  
Stadtamt

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

50 GOLF  
Sondergebiet Clubhaus

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
0,5 Geschößflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze  
0 offene Bauweise

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
privater Zufahrtsweg  
landwirtschaftlicher Weg  
Wanderweg

Hauptversorgungsleitungen

oberirdisch  
20 kv

Private Grünflächen

Fairway-Flächen  
Semi-rough Flächen  
Hard-rough Flächen (autochthone Laubgehölze)  
Greens / Bunker  
Abschlagflächen

Wasserflächen

wasserführender Graben  
Stillgewässer

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

Streuwiese, extensiv zu nutzen

Extensivwiese (Auwiese)

Staudenfluren, am Weichgraben 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

Flächen für Stellplätze  
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; Lärmschutzzaun  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Änderung  
BEBAUUNGSPLAN  
GOLFPLATZ  
"AM LINDENHOF"

STADT BAD VILBEL  
GEMARKUNG DORTELWEIL UND GRONAU

BEARBEITET GEZ DATUM  
V. ESCHWEGE FEBRUAR 1993  
geändert Juni 1994  
geändert Juni 1998

MASS 1:2000

