

Gemarkung Dortelweil
Flur 2, 3, 4

Gemarkung Gronau
Flur 2

Maßstab 1:2000

DR.-ING. H.-E. GRANDJEAN
Offenst. best. Vermessungs-Ing.
Wilmshäuser Straße 206 f
6000 Frankfurt am Main 60
Tel.: 0 69 / 47 94 96
Fax: 0 69 / 47 24 25

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem als "Sondergebiet Clubhaus" festgesetzten Bereich ist nach § 11 (2) BauNVO 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) 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

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:

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

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

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

4. Landesfliegerische 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.

Streuobstwiese, extensiv zu nutzen
..Düngung und Bioidentsatz sind untersagt, Bewässerung ebenfalls.
..Die Mahd erfolgt ausschließlich mit Balkenmäher frühestens 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, frühestens 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.

Flachwasserrinnen
..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 Biotopenwicklung zu schaffen.
..Die Flachwasserausdehnung 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 Oststelle 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-, Walmdach oder Pultdach vorgeschrieben; die Dachneigung muß zwischen 20° und 45° liegen. Ein Dachausbau (Trampel 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 gärtnerisch gestaltete Grünfläche und als Naturwiese anzulegen. Das Abteilen von Wohnwegen 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 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 Dränagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - zu versickern oder in einer Zisterne zu Regenwasserzwecken 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 (Planzeichnungsverordnung 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. 3959);
- 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 Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Nach den Ständen vom 28.9.1992)

Friedberg 30. März 1993
(Ort) (Datum)

Wolfs Kr.
(Unterschrift)
Katastralar

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 14.02.1989 beschlossen.

Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 03.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 18.12.1989 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Bad Vilbeler Anzeiger vom 05.12.1989 bekanntgemacht worden.

Der als Sitzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

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

(Ort) (Datum)
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigerfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am im Bad Vilbeler Anzeiger vom
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
(Datum)

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 10.12.1991 und 16.06.1992 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der 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 19.06.1992.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 29.06.1992 bis einschl. 31.07.1992.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 30.03.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel 31.03.1993
(Datum)

[Signature]
(Unterschrift)
Stadt

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
SO GOLF Sondergebiet Clubhaus
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschosflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ist zulässig)
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
0 offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
privater Zufahrtsweg
landwirtschaftlicher Weg
Wanderweg
- Hauptversorgungsleitungen**
20 kv oberirdisch
- Private Grünflächen**
Fairway-Flächen
Semi-rough Flächen
Hard-rough Flächen (autochthone Laubgehölze)
Greens / Bunker
- Abschlagflächen**
wasserführender Graben
Stilgwässer
- 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 Weichgraben mit Ufergehölzen durchsetzt
Röhrichte, mit Staudenfluren durchsetzt
Flachwasserrinnen
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 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; Lärmschutzzaun
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN
GOLFPLATZ
"AM LINDENHOF"

STADT BAD VILBEL
GEMARKUNG DORTELWEIL UND GRONAU

Das Anzeigerverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vorlegung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 1.4.1993
Az: IV/34-61 d 04/01
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag

[Signature]
MASS 1:2000
NORD

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

BEARBEITET GEZ DATUM
V. ESCHWEGE FEBRUAR 1993