

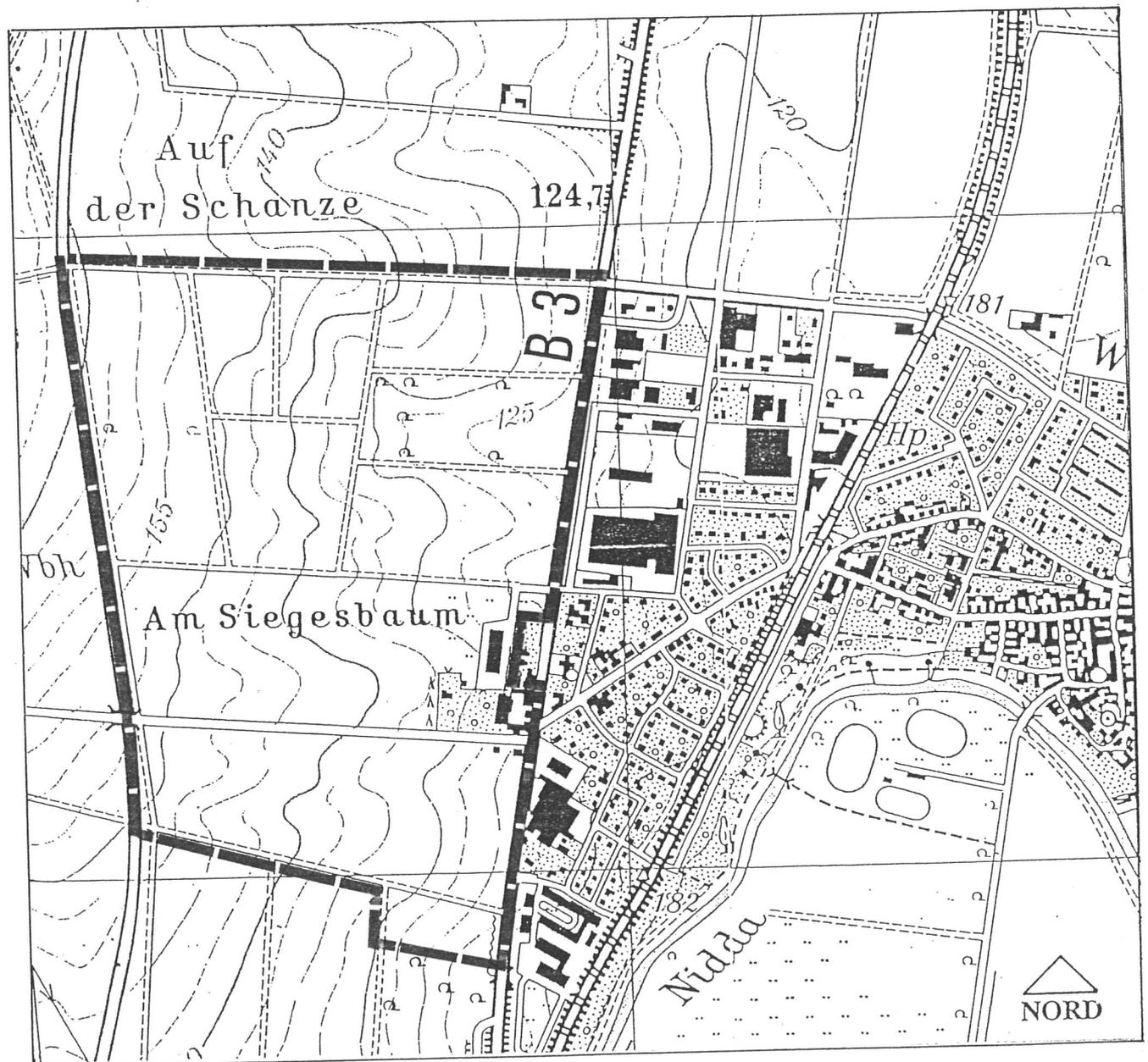
Stadt Bad Vilbel

Stadtteil Dortelweil

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Dortelweil West"

1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und § 87 HBO



PROF. BREMMER · LORENZ · FRIELINGHAUS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITECTEN BDA

DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER
LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BDLA

PROJ.-NR. 95026	PLANUNGSSTADIUM SATZUNG	BEARBEITER Be
MASSTAB	BLATT	GEZ. PG
	11.95	GEÄNDERT

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II 1122), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz- WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung der Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GVBl. IS. 476.566) geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (GVBl. IS. 301) und durch Gesetz vom 01. April 1992 (GVBl. IS. 126)
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung von 20. Dezember 1993.
- Hess. Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. April 1990 (GVBl. I. S. 86).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 / BGBl. I S. 1458).
- Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministers für Landentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

Stand: Juni 1994

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. WOHNGBIETE

1.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

§ 9 (1) 1 BauGB
§ 4 BauNVO

In allen Wohnbaugebieten des Geltungsbereiches nach § 4 BauNVO sind i.V.m. § 1 (5) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Darüber hinaus sind **ausschließlich** im WA 3

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind in allen Wohngebieten

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten gilt die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maximalwert.

Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl gilt

bei den WA 1 und 2 0,8

bei dem WA 3 1,2

als Bemessungszahl.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Wohngebieten zwingend festgesetzt.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig, sofern es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (2+3) BauNVO
Baugrenzen und Baulinien dürfen von einzelnen Gebäudeteilen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Gebäudeteile nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge einnehmen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.

- 1.4 Nebenanlagen** § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in allen Wohngebieten nur im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig und nur bis zu einer Grundfläche von 1,50 m²

- 1.5 Stellplätze und Garagen** § 12 BauNVO
In den Wohngebieten WA 1 und 2 ist der nach Bad Vilbeler Stellplatzsatzung geforderte eine Stellplatz pro Wohneinheit in das Gebäude zu integrieren und gemäß § 21 a BauNVO auf GRZ und GFZ anzurechnen. An den als Einfahrten gekennzeichneten Stellen ist eine Mitbenutzung der Abstandsflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, für Stellplätze ohne Anrechnung auf die GFZ zulässig (Gestaltung nach Festsetzung B 1.3).

Bei Reihenhausend- bzw. Doppelhausgrundstücken mit ausreichendem seitlichen Grenzabstand ist der Verzicht auf den integrierten Stellplatz im Haus ausnahmsweise zulässig, wenn hinter der seitlich gekennzeichneten Stellplatzfläche ein Carport oder eine Garage hergestellt wird. Eine solche Garage oder eine zusätzliche Garage auf einer gekennzeichneten Stellplatzfläche im direkten Anschluß an das Wohngebäude sind nur unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.3 zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Fläche von außerhalb des Wohngrundstücks gelegenen Stellplätzen und ihren Zufahrten, die zusammen mit Wohngrundstücken erworben werden, können der Grundstücksfläche zugeschlagen und bei der Ermittlung von GRZ und GFZ angerechnet werden.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

4

Im WA 3 (Geschoßwohnungsbau) sind die nach Bad Vilbeler Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze gem. § 12 (4) BauNVO zu mind. 80 % innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Darüber hinaus gehende Stellplätze können auf sonstigen Grundstücksflächen erstellt werden. Ganz unter Erdgleiche befindliche Garagengeschosse sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagengeschosse sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

- 1.6 Sockelhöhe, Gebäudesockel** § 9 (2) BauGB
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Geländeneiveau darf bergseitig 0,6 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Ermittlung ist jeweils die Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenkante.
- 2. DORFGEBIET** § 5 BauNVO
- 2.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
Abweichend von den Festsetzungen des § 5 BauNVO i.V.m. § 1 (5+9) BauNVO sind im Dorfgebiet.
- Einzelhandelsbetriebe und
- Sonstige Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist eine gestalterische und funktionale Berücksichtigung des im MD-Gebiet gelegenen Denkmals.
- Unzulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung in Entsprechung des derzeitlichen Bestandes.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

5

- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (2+3)
BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche in Entsprechung des derzeitigen Bestandes.
- 2.4 Nebenanlagen** § 14 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Hofinnenbereich zulässig.
- 2.5 Stellplätze und Garagen** § 12 BauNVO
- Die nach Bad Vilbeler Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze sind innerhalb des Hofbereiches oder der Gebäude (integrierte Garagen) nachzuweisen.
- Darüber hinaus sind Stellplätze auf den gekennzeichneten Flächen ausserhalb des Hofbereiches ausnahmsweise zulässig.
- Für die Gestaltung gilt die bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.3 entsprechend.
- 2.6 Sockelhöhe, Gebäudesockel** § 9 (2) BauGB
- in Entsprechung des derzeitigen Bestandes.
- 3. MISCHGEBIETE** § 6 BAUNVO
- 3.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1
MI 1
BauGB
- Im MI 1 sind abweichend (§ 1(5) BauNVO) von den Festsetzungen des § 6 BauNVO folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige Gewerbebetriebe
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO (in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)
- nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1. ÄNDERUNG

6

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind in den an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzenden Gebäudeteilen in den Erdgeschossen nur durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe genutzte Ladenlokale zulässig.

Im 2. OG und Dachgeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

MI 2

In den MI 2 sind abweichend von den sonstigen Festsetzungen des § 6 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

nicht zulässig:

- Tankstellen

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind in den der Mehrzweckhalle und dem Platz zugewandten Gebäudeteilen (betreff geplante Gebäudezeilen auf den Grundstücken südlich der derzeitigen Wegparzelle 83/3) in den Erdgeschossen nur durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe genutzte Ladenlokale zulässig.

MI 3

Im MI 3 sind abweichend (§ 1(5) BauNVO) von den Festsetzungen des § 6 BauNVO folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO (in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)

nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind in den an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzenden Gebäudeteilen in den Erdgeschossen nur durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe genutzte Ladenlokale zulässig.

Im 2. OG und Dachgeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

MI 4

Im MI 4 sind abweichend von den sonstigen Festsetzungen des § 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

In den Mischgebieten 1-3 gilt die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maximalwert. Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl gilt entsprechend den Vorgaben des § 17 (1) BauNVO 1,2 als Bemessungszahl.

Im MI 4 wird abweichend von den Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO als Grundflächenzahl (GRZ) 0,65 und als Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in städtebaulich bedeutsamen Bereichen entlang der Haupteerschließungswege als zwingend festgesetzt, in den anderen Bereichen hingegen als Obergrenze. Maßgeblich sind die entsprechenden Kennzeichnungen im Plan.

3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

Gemäß den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 22 (1) BauNVO wird für das MI 1 geschlossene, für das MI 2 offene Bauweise festgesetzt. Im einem in der Zeichnung gesondert mit „g“ gekennzeichneten Teilgebiet des MI 2 südlich des Platzes ist geschlossene Bauweise verbindlich, auch im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des GE 1. Im MI 3 gilt geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des SO 1 "Ladenzentrum". Im MI 4 gilt geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des GE 2.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 (2+3) BauNVO

Baugrenzen und Baulinien dürfen von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Gebäudeteile in ihrer Summe nicht mehr als 30 % der Fassadenlänge einnehmen und sofern sie nicht mit einer Gebietsgrenze (nach Nr. 15.14 PlanzV/Anlage) zusammenfallen. Sofern bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen, sind im MI 4 auf 30 % der Gesamtlänge Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

Die Gebietsabgrenzungen zwischen MI 2 bzw. 4 und GE erzwingen nicht notwendigerweise die Unterbrechung zulässiger baulicher Anlagen. Bei gebietsübergreifenden Baugrundstücken werden GRZ und GFZ auf das Gesamtgrundstück bezogen ermittelt.

Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.

3.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist im MI 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 und 3 bis zu einer GRZ von 0,8 möglich

3.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Organisation der Stellplatzflächen im SO 1, MI 1 u. MI 3
Der Nachweis der für die notwendigen Stellplätze der in den MI und SO angelagerten Nutzungen ist gesamtheitlich auf den mit "St" und "Pd" (Parkdeckanlage) gekennzeichneten (Nebenanlagen-) Flächen zu erbringen.

Zulässige "Parkdecks" sind Stellplatzanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit bis zu zwei Ebenen.

Innerhalb der als Nebenanlage "Parkdeck (Brücke)" gekennzeichneten Fläche ist ein Brückenbauwerk zur Anlage von Stellplätzen zulässig, das MI 1 und SO 1 über die öff. Verkehrsfläche hinweg verbindet (vgl. hierzu Festsetzung A.5.5).

Unterirdische Garagengeschosse sind in beiden Baugebieten, einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen, ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen im MI 2 § 12 BauNVO

Für Wohnnutzungen sind die nach Bad Vlbeler Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze gemäß § 12 (4) BauNVO zu mind. 80% in Garagengeschossen nachzuweisen. Darüber hinaus gehende Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück erstellt werden.

Für gewerbliche Nutzungen dürfen im Rahmen der Zulässigkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 80 % der Stellplätze oberirdisch ausgeführt werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Nr. 1.3 des Bebauungsplanes sind zu erfüllen.

Ausnahmen sind im Rahmen des § 1 Abs. 5 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zulässig.

Die zulässigen Garagengeschosse sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

Stellplätze und Garagen im MI 4

§ 12 BauNVO

Die nach Bad Vilbeler Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze sind gemäß § 12 (4) BauNVO zu mind. 80% in Garagengeschoßen nachzuweisen. Darüber hinaus gehende Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück erstellt werden. Eine Ausnahme ist im Rahmen des § 1 Abs. 5 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zulässig. In dem zahlenmäßigen Umfang, in dem gem. dieser Bestimmung auf die Anrechnung von Stellplätzen verzichtet wird, darf sich der Anteil der oberirdischen Stellplätze zu Lasten der unterirdischen Stellplätze erhöhen.

Die zulässigen Garagengeschosse sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

3.7 Sockelhöhe, Gebäudesockel

§ 9 (2) BauGB

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Geländeniveau darf bergseitig 0,8 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Berechnung ist jeweils die Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenkante.

4. GEWERBEGEBIETE

§ 8 BauNVO

4.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

Abweichend von den Festsetzungen des § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5+9) BauNVO sind neben den sonstigen in § 8 (3) BauNVO angeführten Nutzungen

- Lagerhäuser

nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als untergeordnete Gebäudeteile einem Betrieb räumlich direkt zugeordnet sind; ansonsten sind sie unzulässig.

Offene Lagerplätze (auch im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe) sind unzulässig.

Aus Lärmschutzgründen sind Wohnungen für Betriebszugehörige nur in den der "alten B3" abgewandten Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

Im Gewerbegebiet GE 1 gilt die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maximalwert. Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl (GFZ) gilt 1,2 als Bemessungszahl. Im Gewerbegebiet GE 2 sind die GRZ mit 0,65 sowie die GFZ mit 2,0 als Maximalwerte festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei als Mindestgrenze und vier bzw. sechs als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßflächen zulässig, sofern sie nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 (3) HBO sind.

- 4.3 Bauweise** § 22 BauNVO
In den Gewerbegebieten ist aus Immissionsschutzgründen die geschlossene Bauweise verbindlich festgesetzt. Im GE 2 gilt geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des MI 4.
- 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (2+3) BauNVO
Baugrenzen dürfen von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Gebäudeteile nicht mehr als 30 % der Fassadenlänge einnehmen und die Baugrenze **nicht** mit einer Gebietsgrenze (nach Nr. 15.14 PlanzV/Anlage) zusammenfällt.

Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

Die Gebietsabgrenzungen zwischen GE und MI 2 bzw. 4 erzwingen nicht notwendigerweise die Unterbrechung zulässiger baulicher Anlagen. Bei gebietsübergreifenden Baugrundstücken werden GRZ und GFZ auf das Gesamtgrundstück bezogen ermittelt.
- 4.5 Nebenanlagen** § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Für Garagen und Stellplätze gelten die Festsetzungen unter Punkt 4.6.
- 4.6 Stellplätze und Garagen** § 12 BauNVO
Die nach Bad Vilbeler Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze sind gemäß § 12 (4) BauNVO zu mind 80 % in Garagengeschoßen nachzuweisen. Darüber hinaus gehende Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück erstellt werden. Eine Ausnahme ist im Rahmen des § 1 Abs. 5 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zulässig.

Die zulässigen Garagengeschosse sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

Der Nachweis der Stellplätze kann in Verbindung mit dem benachbarten Mischgebiet MI 2 bzw. MI 4 erbracht werden. Werden die Grundstücksflächen des Mischgebietes für den Stellplatznachweis benutzt, finden die Festsetzungen über Stellplätze der Nr. 3.6 Anwendung.
- 4.7 Sockelhöhe, Gebäudesockel** § 9 (2) BauGB
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Geländeniveau darf bergseitig 0,8 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Berechnung ist jeweils die Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenkante.

5. SO 1 SONSTIGES SONDERGEBIET "LADENZENTRUM" § 11 BauNVO

5.1 **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB

Das Sondergebiet Ladenzentrum dient vorzugsweise der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes

- zulässig sind:

- 1 Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m²
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe, wenn je Betrieb die Geschoßfläche von 1.200 m² nicht überschritten wird;
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In den an die "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" angrenzenden Gebäudeteilen sind in den Erdgeschossen nur durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzte Ladenlokale, in den Ober- und Dachgeschossen ausnahmsweise Wohnungen zulässig.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB

Im SO 1 gilt die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 als Maximalwert.

Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl gilt 1,4 als Bemessungszahl.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die vorgesehene Blockrandbebauung zwingend mit 3 festgesetzt. Die Bebauung im Blockinnenbereich ist auf ein Vollgeschoß (Maximalwert) beschränkt.

Der Ausbau eines Dachgeschosses ist - außer bei der möglichen Blockinnenbebauung - grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßflächenzahl zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

5.3 **Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (2+3) BauNVO

Baugrenzen und Baulinien dürfen von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Gebäudeteile in der Summe nicht mehr als 30 % der Fassadenlänge einnehmen.

Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

Die Baugrenzen für eingeschossige Gebäude dürfen nicht überschritten werden.

Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.

5.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

5.5 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO
Die Organisation der Stellplatzflächen im SO 1 und MI 1 werden aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs der Gebiete gemeinschaftlich geregelt und sind unter Pkt. 3.6 festgesetzt.

Zusätzlich können bei ausreichender Flächengröße bis zu 2/3 der Fläche von Flachdächern eingeschossiger baulicher Anlagen als Parkdecks für Stellplätze genutzt werden.

5.6 Sockelhöhe, Gebäudesockel § 9 (2) BauGB
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Geländeniveau darf bergseitig 0,8 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Berechnung ist jeweils die Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenkante.

6. SO 2 SONSTIGES SONDERGEBIET "PFERDESPORT" § 11 BauNVO

6.1 Art der baulichen Nutzung
Das "Sonstige Sondergebiet Pferdesport" dient vorzugsweise der Unterbringung von Flächen und baulichen Anlagen für eine Pferdesportanlage.

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, Einrichtungen und sonstige Flächen (Weiden, Koppeln) für die Pferdesportanlage
- die für das Betreiben der Anlage notwendigen Verwaltungs- und Nebengebäude, Wohngebäude für Betriebsangehörige sowie Vereinsräume.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Bauliche Anlagen für Folgenutzungen des Reitsports, insbesondere für
 - 1 Schank- und Speisewirtschaft sowie für 1 Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel, Ferienwohnungen).
 - Medizinische, therapeutische und sonstige sportliche Zwecke, wie Schwimmbecken, Saunen, Tennisplätze, Squashanlagen.

- 6.2 Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 (1)1 BauGB**
Im SO 2 gilt die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Maximalwert.
Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl gilt 0,6 als Bemessungszahl.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 als Maximalwert festgesetzt.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßflächenzahl zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoß (im Sinne des § 2 (3) HBO) handelt.

Für Hallenbauwerke (Reithalle, Scheune, Squashanlage o.ä.) wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 13,0 m begrenzt, die zulässige Traufhöhe auf maximal 9,0 m.
- 6.3 Bauweise** **§ 22 BauNVO**
Die besondere Bauweise im Sondergebiet Pferdesport definiert sich wie folgt:

Dem Pferdesport dienende Hallen und Ställe können in ihrer Länge ein Maß von 50 m überschreiten (geschlossene Bauweise). Bauliche Anlagen für alle anderen zulässigen Nutzungen sind in offener Bauweise zu errichten.
- 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 (2+3) BauNVO**

Baugrenzen und Baulinien dürfen von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Gebäudeteile in der Summe nicht mehr als 30 % der Fassadenlänge ausmachen,

Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- 6.5 Nebenanlagen** **§ 14 BauNVO**
Nebenanlagen i.S. d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weiden, Koppeln, Reitplätze, durch die keine Bodenversiegelung betrieben wird, zählen nicht zu diesen Nebenanlagen.
- 6.6 Stellplätze und Garagen** **§ 12 BauNVO**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.7 Sockelhöhe, Gebäudesockel

§ 9 (2) BauGB

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem natürlichen Geländeniveau darf bergseitig 0,6 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Berechnung ist jeweils die Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenkante.

HINWEIS

Die Vorschriften der 18. BImSchV (Sportlärmschutzverordnung) sind gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung zu beachten.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Freihalteflächen

nach § 9 (1) 10
BauGB

7.1.1 Die dargestellte Freihaltefläche ist von Bebauung freizuhalten und dient der Aufnahme von öffentlichen, übergeordneten Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegeverbindungen sowie den entsprechend des Straßenverlaufes zu errichtenden baulichen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen (im Sinne der 16. BImSchVo).

Die für benachbarte Bebauung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen müssen, ob endgültig oder provisorisch, den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens Verkehr des Büros IMB vom August 1994 genügen.

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Plangebietes (Geltungsbereiches) ist der Ausgleich für die größtmögliche Versiegelung im Zusammenhang mit der in Planung befindlichen Verkehrsflächen bereits berücksichtigt.

Die Freihalteflächen i. d. B 3 a-Anschluß (45.060 - Grünflächen + 8.300 Verkehrsflächen) unterliegen dem Pflanzgebot gemäß Artenliste, Heckenpflanzung.

7.1.2 In den Teilen des Wohngebietes WA 1 entlang der künftigen übergeordneten Straße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, die als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt sind (passive Lärmschutzmaßnahmen der Art 1) ist zum Fahrbahnrand der überörtlichen Straße ein Streifen von 15 m Tiefe unbedingt von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7.2 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

In der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und kulturelle Zwecke (Mehrzweckhalle) ist die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig.

In den sonstigen Gemeinbedarfsflächen sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Abs. B 1.4 zu beachten.

7.3 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Für Rasensaaten auf öffentlichen und im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind Rasensaatgutmischungen für Landschaftsrasen entsprechend des Standortes zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, d.h. ab dem 2. Jahr je nach Beanspruchung max. 3 x zu mähen. 1. Mahd im Mai, 2. im Juli, 3. im September. Das Mahdgut sollte zum Mulchen der Strauchflächen verwendet werden.

Die Bepflanzung auf öffentl. Spielplätzen sowie auf öff. Sport- und Spielanlagen erfolgt mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzenliste Siedlung. Giftige Pflanzen sind unzulässig.,

7.4 Wasserflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Das anfallende Regen- und Schmelzwasser der öffentlichen Wege in den 3 Grünzügen werden in die Versickerungsflächen des linear geführten Grabens und in die Teiche des Plangebietes eingeleitet. Sie bestehen aus nicht abgedichteten beckenartig modellierten Flächen, die mit niedrigen Stäustufen das Wasser stauen (Materialien: Basalt-Schotter-Ton-Bett). Der Überlauf erfolgt mit Zustimmung der genehmigten Behörde in die geplanten unterirdischen RRB im Norden und Süden a.d. B3. Das Ufer der offenen Regenrückhaltebecken (3 Teiche á 350 m²) ist durch Bodenmodellierung naturnah zu gestalten. Der Überlauf erfolgt mit Zustimmung der zuständigen Behörde in die Trennwasserkanalisation (Regenrückhalte-Becken unterirdisch).

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen "Ufergehölzsaum" ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste Ufer zu bepflanzen.

7.5 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen unterliegen einem Erhaltungs- und landschaftspflegerischem Begleit-Gebot (s. Erl.-B. E- u. A.Plg). Im Bereich der vorhandenen Obstwiesen soll auf den angrenzenden Brachflächen Streuobst gepflanzt werden.

Es werden hochstämmige Apfel-, Pflaumen- und Birnensorten verwendet, die im Gebiet um Bad Vilbel traditionell angepflanzt wurden.

Eine mind. 12-jährige Pflege ist zu gewährleisten. In diesem Zeitraum sind Erziehungsschnittmaßnahmen vorzunehmen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Gehölze sind gegen Wildbiß und Beschädigungen während der Pflegearbeiten zu schützen.

Streuobstwiesen sind zu ihrem Schutz an ihren Rändern mit standortgerechten Gehölzgruppen (Pflanzenliste Hecke) oder naturnahen Gräben zu versehen.

7.6 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24

7.6.1 Flächen

Die Flächen von Lärmschutzwällen sind mit einheimischen, standortgerechten Langgehölzen der Pflanzenliste Hecke fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung der Gehölze erfolgt in gemischten und artenreinen Gruppen unterschiedlicher Größe und Anordnung. Sichtschneisen sind freizuhalten. Die Unterpflanzung besteht aus bodendeckenden Gehölzen und Stauden sowie einer Untersaat aus standortgerechtem Extensivrasen.

Die Flächen, auf denen Lärmschutzwände errichtet werden, sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten

7.6.2 Vorkehrungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Gebäude nur Fenster zu verwenden, die mindestens die Schallschutzklasse 2 erfüllen, sofern die folgenden Bestimmungen nicht höhere Anforderungen stellen.

Wohnräume in Gebäuden an der Friedberger Straße, die zur Straßenseite orientiert sind, sind mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 4 auszurüsten. Schlafräume, einschließlich Kinderzimmern, sind nach der von der Straße abgewandten Westseite auszurichten.

In Büroräumen der Gewerbegebiete (GE) müssen Innenraumlärmpegel von höchstens 35 dBA erreicht werden. Die Innenraumpegel sind nach der VDI-Richtlinie 2719 nachzuweisen.

In den für passive Lärmschutzmaßnahmen der Art Nr. 1 gekennzeichneten Teilen der WA 1 sind Wohn- und Schlafräume im Dachgeschoß mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 3 zu versehen. Bei Schlafräumen, einschließlich Kinderzimmern, im 1. Obergeschoß oder Dachgeschoß sind Fenster mit Schalldämmlüftern auszurüsten.

In den für passive Lärmschutzmaßnahmen der Art Nr. 2 gekennzeichneten Teilen der WA 1 sind Fenster in Schlafräumen und Kinderzimmern des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses mit Schalldämmlüftern auszurüsten.

7.7 Pflanzgebote, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**§ 9 (1) Nr. 25
BauGB**

7.7.1 Baumpflanzungen, in den öffentl. Grünflächen und in den öffentl. Verkehrsflächen.

Es ist je 100 m² Grünfläche 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, entsprechend der Pflanzenliste Siedlung. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Bei alleenartigen- bzw. öffentlichen Straßenbegrünungen sollten die Bäume auch auf privaten Grundstücken stehen, wenn damit eine gestalterisch und klimatisch bessere Situation erreicht wird).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 87 (1) Nr. 1
HBO

1.1.1 Dächer

Die Form des geneigten Daches ist verbindlich in den Gebieten WA 1-3, MD, MI 1 und SO 2 sowie in den mit Hauptfirstrichtungen gekennzeichneten Bereichen der Gebiete MI 2 und SO 1. Im GE 1 und MI 3 sind Flachdächer zulässig. Werden geneigte Dächer ausgeführt, sind sie der angegebenen Hauptfirstrichtung anzupassen. In den Gebieten MI 4 und GE 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Neigung von geneigten Dächern ist in den Gebieten WA 1 und 2 zwingend im Bereich zwischen 35° und 40° alter Teilung in sonstigen Baugebieten mit mindestens 15° alter Teilung zu wählen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Flachdächer und Dächer geringer Neigung sind bei Bauten, für die ein geneigtes Dach vorgeschrieben ist, nur für untergeordnete Bauteile (Eingänge, Wintergärten, Gauben u.ä.) zulässig.

Verbindliche Flachdächer in den Gebieten GE 2 und MI 4 sind zu mindestens zwei Drittel zu begrünen, zulässige Flachdächer bei Bauten in den Gebieten GE 1 und MI 2 und 3 mindestens zu 50 %, im SO 1 zu mindestens einem Drittel.

In anderen Fällen sind als Dacheindeckungen Ziegel bzw. Betondachsteine in Färbungen von ziegelrot bis mittelbraun oder Blecheindeckungen in natürlicher Färbung zu verwenden.

Nicht überbaute Decken (Dächer) von Tiefgaragen in den Gebieten GE 2 und MI 4 sind intensiv zu begrünen. Je 200 m² Dachfläche ist mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen. Eine Anrechnung örtlich fixierter Pflanzgebote ist nicht zulässig.

1.1.2 Traufhöhen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf gleichem Geländeniveau ist je Seite eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten. Drempe (Kniestöcke) dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.

1.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Gaube und Zwerchhäuser sind in dem Gebiet WA 1 bis zu insgesamt der Hälfte der Dachtraufenlänge in sonstigen Baugebieten bis zu insgesamt einem Drittel der Dachtraufenlänge zulässig. Für sie gelten die Beschränkungen der Dachneigung nicht. Gaube müssen mindestens 0,5 m Abstand zum Ortgang oder zur Brandwand einnehmen. In den WA 1 und 2 sind Zwerchhäuser nur als gemeinschaftliche Anlage zweier benachbarter Reihen- oder Doppelhäuser zulässig. Trauf- und Firsthöhe sind jeweils einheitlich zu wählen.

Dacheinschnitte, als Freisitz oder verglast, sind bis zu einem Drittel der Dachtraufhöhe auf der der Straße abgewandten Seite erlaubt.

1.1.4 Fassaden

Dunkle Farbgebungen für die Hauptfassadenflächen sind unzulässig. Der Weißanteil der Putz-Fassadenfarbe muß mindestens 92 % betragen. Dies gilt nicht für Fassaden in Holz, Ziegel und ähnlichen natürlichen Baumaterialien, die in ihrer natürlichen Färbung verwendet werden dürfen.

Sind die Fassaden von Einzelbaukörpern länger als 12,0 m, sind sie durch geeignete Elemente über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern. Das oder die Gliederungselement(e) - Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel, vorgesetzte Architekturelemente, Rankgitter und -gerüste - soll(en) mindestens 1/10 der zu gliedernden Fassadenfläche einnehmen.

1.1.5 Wandbegrünung

Fensterlose Flächen von mehr als 60 m² Größe sind mit Klettergehölzen der Pflanzliste Siedlung zu begrünen. Die zu Innenhöfen gerichteten Fassaden sind mit einer selbstklimmenden Kletterpflanze pro 10 lfm. Fassade zu begrünen.

1.1.6 Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung von ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben in den Wohngebieten und im Dorfgebiet sind bis zu einer Größe von 0,60 m² zulässig. In den anderen Gebieten wird die Größe von Werbeanlagen auf max. 2,00 m² beschränkt.

Anlagen zur Außenwerbung dürfen nur in der Erdgeschoßzone angebracht werden. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. In Wohngebieten sind Leuchtreklamen unzulässig.

1.2 Die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen

§ 87 (1) Nr.3 HBO

Grundstückseinfriedungen in den MI 4 und GE 2 dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. In den anderen Baugebieten wird die Höhe der Einfriedungen auf max. 1,20 m begrenzt.

Einschränkend sind in den Gebieten WA 1, 2 und 3 zwischen Gebäudeeingangsseite und öffentlicher Verkehrsfläche keine Einfriedungen zulässig. Rückseitig und seitlich ab der vorderen Gebäudekante dürfen Einfriedungen errichtet werden. Die Einfriedungen sind je Hausgruppe und Doppelhaus einheitlich zu gestalten. Zulässig sind Hecken sowie Lattenzäune aus Holz.

In den sonstigen Gebieten sind an vorderen Grundstücksgrenzen Hecken sowie Latten- und Stangenzäune aus Holz und Metall sowie Kombinationen aus den genannten Materialien zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem durchgehend hinterpflanzte Maschendrahtzäune verwendbar. Gemauerte oder betonierte Sockel sind unzulässig.

Mülltonnen bzw. zugehörige Sichtschutzwände, deren Aufstellungsort an der Grundstücksgrenze liegt, sind mit Gehölz abzupflanzen.

1.3 Die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge

§ 87 (1) Nr. 4 HBO

Zulässige private Stellplätze in den Wohngebieten sind als Carports oder offene Pergolen zu gestalten und mit Gehölzen, Kletter- und Schlingpflanzen entsprechend einzugrünen. Dieselben Gestaltungsrichtlinien gelten zwingend auch für die nach der planungsrechtlichen Festsetzung A 1.5, 1. Absatz, als Stellplatz mitbenutzbare Abstandsfläche zwischen Gebäude und Wohnweg in den WA 1 und 2.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Liste der zu verwendenden Pflanzen

Pflanzenliste Siedlung

Bäume

Acer campestre, Feldahorn
H. 3xv, m.d.Ltr., ew, 16-18

Acer platanoides, Spitzahorn
H. 3xv, m.d.Ltr., ew, 16-18.

Aesculus hippocastanum, Roßkastanie
H. 3xv, ew, m.d.Ltr., oB, 16-18

Carpinus betulus 'Fastigiata', Säulen-Weißbuche
H. 4xv, m.d.Ltr., ew, mB, 16-18

Crataegus laev., 'P.Scarlet', Rotdorn
H. 3xv, ew, mDb, 16-18

Fraxinus ex. 'W. Glorie', Esche
H. 3xv, ew, oB, 16-18

Juglans regia, Walnuß
H. 3xv, ew, mDb, 16-18

Malus communis, Apfel i. Sorten
H. 3xv, mB, 16-18

Prunus avium, Vogelkirsche
H. 3xv. mDb, m.d.Ltr, ew, 16-18

Prunus domestica, Pflaume
H. 3xv, ew, mB, 16-18

Pyrus communis, Birne i. Sorten
H. 3xv, ew, mB, 16-18

Quercus robur, Stiel-Eiche
H. 3xv. mDb, m.d.Ltr., ew, 16-18

Quercus r. 'Fastigiata' Pyramideneiche
Sol. 4xv, ew, mDb, 250-300

Sorbus aria 'Magnifica'
Großblaubige Mehlbeere
H. 3xv, m.d.Ltr., mB, ew, 16-18

Sorbus a. 'Fastigiata'
Pyramiden-Eberesche
H. 3xv, m.d.Ltr., mDb, ew, 16-18

Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'
H. 3xv, mDb, ew, 16-18

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Tilia cordata, Winterlinde
H. 3xv, m.d.Ltr., ew, mB, 16-18

Tilia intermedia, Holl. Linde
H. 3xv, m.d.Ltr., oB, 16-18

Tilia platyphyllos, Sommerlinde
H. 3xv m.d.Ltr. ew, 16-18

Carpinus betulus, Weißbuche
Sol. 3xv, m.B. 200-250

Fagus sylvatica, Rotbuche
H. 3xv. m.d.Ltr. ew. 16-18

Sorbus aucuparia, Vogelbeerbaum, Eberesche
Sol. 3xv. m.B. 3-4 Grdtr. 250-300

Sorbus torminalis, Elsbeerbaum
Sol. 3xv m.B. 3-4 Grdtr. 250-300

Sorbus domestica, Speierling
Sol. 3xv m.B. 3-4 Grdtr.250-300

Taxus baccata, Gemeine Eibe
Sol. 3-4xv m.B. 100-150

Solitärgehölze

Amelanchier lamarkii, Felsenbirne
Sol. 4xv, mDb, 8-11 Gtr. 300-350

Cornus mas, Kornelkirsche
Sol. 3xv, mB, 175-200

Coryllus avellana, Haselnuß
Sol. 3xv, mB, 200-250

Laburnum 'Vosii', Goldregen
Sol. 3xv, mDb, 150-200

Malus floribunda, Zierapfel
Sol. 3xv, mDb, 200-250

Prunus serotina, Späte Traubenkirsche
Sol. 3xv, mB, 250-300

Syringa vulgaris, Wild-Flieder
Sol. 3xv, mB, 150-200

Virburnum lantana, Wolliger Schneeball
Sol. 3xv, mB, 200-250

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Ilex aquifolium, Stechpalme
Sol. 3xv m.B. 100-125

Taxus baccata, Gemeine Eibe
Sol. 3xv. m.B. 80-100

Rosa canina, Rose
Str. 2j. 40-60

Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn
Sol. 3xv m.B. 100-150

Sträucher

Carpinus betulus, Hainbuche
lHei, 1xv, 80-100

Cornus sanguinea, Hartriegel
Str. 2xv, 60-100

Corylus avellana, Haselnuß
Str. 2xv, 60-100

Ligustrum vulgare, Liguster
lStr., 1xv 3j, 50-80

Lonicera caprifolium, Heckenkirsche
Str. 2xv mTb/Co, 60-100

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Str. 2xv, 60-100

Ribes aureum, Goldbeere
Str. 2xv, 8-12, 60-100

Ribes san. Atrorubens, Blutjohannisb.
Str. 2xv, 60-100

Rosa canina, Rose
Str. 2xv, 60-100

Rosa multiflora, Rose
Str. 2xv, 60-100

Rosa nitida, Rose
Str. 2xv, 40-60

Rosa rubiginosa, Rose
Str. 2xv, 60-100

Salix caprea, Weide
Str. 2xv, 60-100

Salix purpurea, Weide
Str. 2xv, 60-100

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Salix rosmarinifolia, Weide
Str. 2xv, 40-60

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Str. 2j. 80-100

Ribes alpinum, Johannisbeere
Str. 2xv, 80-100

Cornus mas, Hartriegel
Str. 2xv, 80-100

Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn
Str. 2xv, 80-100

Bodendecker

Euonymus fortunei var. *radicans*
Kriechspindel
m.Tb, Co, 20-30

Hedera helix, Gemeiner Efeu
4-6Tr, mTb/Co, 40-60

Lonicera pileata, Böschungsmyrthe
Str. 2xv, Co, 20-30

Potentilla fruticosa, Fingerstrauch
Str. 2xv, 40-60

Rosa, Bodendeckerrose
rosa, rote u. weiße Farbtöne

Vinca minor, 'Immergrün'
Str. 2xv, oB, 8-11 Triebe

Storchschnabel i.v.S.
Staude

Maiglöckchen und Waldmeister

Rank- u. Kletterpflanzen

Clematis tangutica, Waldrebe
m. Tb

Clematis vitalba, Waldrebe
2 Tr. m. Tb

Clematis mont.rubens, Waldrebe
m.Tb
Clematis i.v. S.

Parthenocissus quinquef. 'Engelmannii'
Wilder Wein
ab 2Tr, m. Tb

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Parthenocissus tricuspidata
Wilder Wein
2xv, m. Tb, Co, 40-60

Wisteria sin. , Blauregen
m.Tb

Lonicera henryi, Geißblatt
m.Tb

Lonicera heckrottii, Geißblatt
m.Tb

Hedera helix , Efeu
m.Tb

Pflanzenliste Hecke

Bäume

Carpinus betulus, Hainbuche
StBu, 4xv, ew, mDb
B 200-250, H 350-400

Fraxinus exelsior, Esche
H. 3xv, ew, m.d.Ltr. oB, 14-16

Prunus avium, Vogelkirsche
H. 3xv, mDb, m.d.Ltr., ew, 14-16

Quercus robur, Stiel-Eiche
H. 3xv, mDb, m.d.Ltr., ew, 14-16

Sorbus aucuparia, Eberesche
Sol. 3xv m.B. 250-300

Pyrus pyraster, Holzbirne
Sol. 3xv m.B. 150-200

Malus sylvestris, Holzapfel
Sol. 2xv. m.B 150-200

Solitärgehölze

Acer campestre, Feldahorn
Sol. 3xv. ew, mB, 200-250

Cornus mas, Kornelkirsche
Sol. 3xv, mB, 150-175

Corylus avellana, Haselnuß
Sol. 3xv mB, 150-200

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Sorbus intermedia schwed.Mehlbeere
Sol. 3xv. mB, 3-4 Stämme, 250-300

Prunus serotina, Späte Traubenkirsche
Sol. 3xv, mB, 250-300

Sträucher

Cornus sanguinea, Hartriegel
Str. 2xv, 100-150

Corylus avellana, Haselnuß
Str. 2xv, 100-150

Crataegus monogyna, Weißdorn
Str. 2xv, 60-100

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Str. 2xv, 60-100

Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Str. 2xv. , 5Tr, 60-100

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Str. 2xv, 60-100

Rosa canina, Rose
Str. 2xv, . 60-100

Sambucus nigra, Holunder
Str. 2xv, 60-100

Virburnum lantana, Wolliger Schneeball
Str. 2xv, 60-100

Ligustrum vulg., Gemeiner Liguster
Str. 2xv, 60-100

Pflanzenliste Straßen und Parkplätze

Bäume

Acer platanoides, Spitzahorn
H. 3xv. m.d.Ltr., ew, 16-18

Crataegus laev., 'P.Scarlet', Rotdorn
H. 3xv., ew, mDb, 16-18

Fraxinus exelsior, Esche
H. 3xv, m.d.Ltr., ew, 16-18

Quercus r. 'Fastigiata' Pyramideneiche
H. 3xv, ew, mDb, 16-18

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Robinia pseudoac. 'Bessoniana', Robinie
H. 2xv, mB, 16-18

Sorbus a. 'Fastigiata'-Pyramiden-Eberesche
H. 3xv, m.d.Ltr. mDb, ew, 16-18

Tilia 'Greenspire', Linde
H. 3xv, m.d.Ltr. ew, mB, 18-20

Tilia robur, Stieleiche
H. 3xv. m.d.Ltr. ew. mB 18-20

Pflanzenliste Ufer

Bäume

Alnus glutinosa, Schwarzerle
Sol. 4xv, 3-4 Gst, 300-350

Fraxinus excelsior, Esche
H. 3xv, ew, m.d.Ltr. oB, 12-14

Salix alba, Kopfweide
H. 3xv, m.d.Ltr. mDb, ew, 12-14

Solitärgehölze

Acer campestre, Feldahorn
Sol. 3xv. ew, mB, 150-200

Corylus avellana, Haselnuß
Sol. 3xv, mB, 125-150

Crataegus monogyna, Weißdorn
Sol. 3xv. mDb, 150-200

Prunus padus, Traubenkirsche
Sol. 2xv, mB, 200-250

Rhamnus frangula, Faulbaum
Sol. 3xv, mB, 125-150

Virburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Sol. 3xv, mB, 125-150

Sträucher

Cornus sanguinea, Hartriegel
Str. 2xv, 60-100

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Str. 2xv, 60-100

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELOWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Str. 2xv, 60-100

Salix alba, Weide
Hei, 2xv, 100

Salix cinerea, Weide
Str. 2xv, 60-100

Sambucus nigra, Holunder
Str. 2xv, 60-100

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

C. PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE AUF DER GRUNDLAGE ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB NACHRICHTLICH IN DEN BEBAUUNGSPLAN ÜBERNOMMEN WERDEN.

1. Bodendenkmäler

Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmäler entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Heilquellenschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebietes, das für die staatlich anerkannten Heilquellen Friedrich-Karl-Sprudel und Hassia-Sprudel vorgeschlagen ist.

Die für diese Zonen in der Verordnung festgelegten Verbote sind zu beachten (§ 47 HWG).

3. Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HlfU aufgestellten "Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis" nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Fläche sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem 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.

4. Drainageleitungen

Im Plangebiet eventuell vorhandene und auch zukünftig noch erforderliche Drainagesammler sind außerhalb des Plangebietes neu zu verlegen und an das bestehende Drainsystem ordnungsgemäß anzuschließen.

5. Entwässerung überörtlicher Straßen

Durch bauliche Maßnahmen bzw. geplante Pflanzungen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Deshalb sind Aufschüttungen und Einfriedigungen (Sockelmauern) zu unterlassen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der überörtlichen Straßen sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der überörtlichen Straßen dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefaßten Regenwässer, zugeleitet werden.

6. Bepflanzungsmaßnahmen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten. Unterschreiten die Abstände tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zu Kabelanlagen 2,50 m, sind Maßnahmen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlagen zu treffen.

aufgestellt:
Friedberg, den 27.06.1995
be/sr/92027/01

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. VERANLASSUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes ist veranlaßt durch den Wunsch nach der Ansiedlung eines Großunternehmens in Dortelweil - West. Von dieser Ansiedlung werden entscheidende Impulse für die Infrastrukturentwicklung des neuen Ortsteils sowie eine Vorbildfunktion für die weitere architektonische Gestaltung der Gewerbe- und Mischgebiete erwartet.

Voraussetzung für das beabsichtigte Bauvorhaben ist die Erhöhung der baulichen Dichte im südlichen Teilbereich des Plangebietes, „An der Schleid, links der Straße“.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan „Dortelweil-West“, rechtskräftig seit dem 17.02.1995, zu ändern. Der Beschluß ist am im Bad Vilbeler Anzeiger, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, bekanntgemacht worden.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist unverändert derselbe wie bei dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West“.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ erlöschen alle früher gemachten Festsetzungen für das Plangebiet.

4. BEGLEITENDE STUDIEN

Die klimatischen Auswirkungen einer max. sechsgeschossigen Bebauung am Südstrand des Geltungsbereiches sind im März 1995 in einer gutachterlichen Stellungnahme des TÜ Hessen untersucht worden. Ein meßbarer Einfluß auf das Lokalklima wird nicht festgestellt, nachteilige Auswirkungen auf Kaltluftentstehung und -abflußbahnen sind nicht von Bedeutung. Die Verschattung der nördlichen Nachbarschaft und die Zunahme der Windgeschwindigkeit können durch geeignete Detailplanungen minimiert werden.

5. INHALTE DER 1. ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet wesentliche Änderungen und Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Wesentliche Änderungen sind

- die Vergrößerung der Bauflächen und bebaubaren Flächen in den neuen Baugebieten GE 2 und MI 4 einschl. erweiterter Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen,,
- die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschößzahl in den neuen Baugebieten GE 2 und MI 4,
- die Verkleinerung des flächenhaften Pflanzgebotes am Rand von GE 2 und MI 4,
- die Verkleinerung von Gemeinbedarfsflächen zugunsten von öff. Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme,
- die Verpflichtung zur Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung in den neuen Baugebieten GE 2 und MI 4 als Ausgleichsmaßnahme.

Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind

- der Verzicht auf die unterirdischen Regenrückhaltebecken,
- die Festsetzung einer Druckerhöhungsanlage (Hydrophoranlage) für die Trinkwasserversorgung im westlichen Grünzug,
- die Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen auf den Grundstücken der WA 1, bei denen die Erschließungsstraße im Süden liegt,
- der veränderte Zuschnitt der bebaubaren Flächen im SO 2 Pferdesport,
- geringfügige Ergänzungen bei der Art der baulichen Nutzung im SO 1 Ladenzentrum (Fests. A 5.1),
- die Möglichkeit einer Gebäudebrücke zwischen MI 1 und SO 1 sowie Aufhebung der Gebäudebrücke zwischen MI 1 und Mehrzweckhalle,
- eine vereinfachte Definition der Festsetzung „Parkdeck“ (Fests. A 3.6),
- veränderte Stellplatzregelungen im WA 3 sowie für Reihenhausendgrundstücke und Doppelhausgrundstücke in den WA 1 und 2,
- Einräumung der Befreiungsmöglichkeit von den Stellplatzregelungen in den MI 2 und 4 sowie GE,
- teilweise verringerte Dachneigungen (Fests. B 1.1.1) und teilweise erhöhte Gaubenanteile (Fests. B 1.1.3)
- erweiterte Grundstückseinfriedungsregelungen für die Baugebiete GE 2 und MI 4.
- Verlegung der Trafostation in der südlichen Zufahrtstraße.

5.1 Verändertes Maß der baulichen Nutzung

In den neuen Baugebieten GE 2 und MI 4 wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,65 und als Geschößflächen (GFZ) 2,0 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet sind damit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten, nicht jedoch für das Mischgebiet.

Der betreffende Bereich soll mit der Ausweisung als Mischgebiet erhalten, die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht verändert werden. Die erhöhte Ausnutzung in diesem Mischgebiet ist städtebaulich gerechtfertigt. Am südlichen Ortszugang gegenüber dem schon bisher ortsbildprägenden Gebäude des Stada-Werkes wird eine zweite städtebauliche Dominante geschaffen und eine Torsituation ausgebildet. Durch die Platzbildung am Beginn der Ringstraße entsteht ein einladendes Entrée für das Wohngebiet „Dortelweil-West“.

Die erhöhte städtebauliche Dichte wird durch geringere Ausnutzungen in den GE 1 sowie die niedrige Grundflächenzahl in den benachbarten MI 2 ausgeglichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs wird durch die oben beschriebenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet.

Das Entfallen der trennenden Grünfläche zwischen Mischgebiet und Wohngebiet ist verantwortbar, da störende Gewerbebetriebe einschließlich Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

5.2 Veranlassung zu sonstigen Änderungen

Die sonstigen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ein Teil der geänderten Festsetzungen kommt Einwendungen bei der Grundstücksnachfrage entgegen: Der Verzicht auf Baulinien bei nordorientierten Reihenhausgrundstücken ermöglicht großzügigere Freisitze im Süden. Die gelockerte Stellplatzregelung für Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke erlaubt eine günstigere Ausnutzung der großen Grundstücksflächen. Indem der auf der Grundlage der Satzung geforderte Stellplatz als Garage oder Carport im hinteren Teil der seitlichen Abstandsfläche hergestellt werden muß, bleibt davon ein zeitweiliger Besucherstellplatz erhalten. Das Gesamtverhältnis von Stellplätzen zu Wohneinheiten von ca. 1,8 in den Wohngebieten WA 1 und 2 verändert sich gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht.

Die Stellplatzregelung im WA 3 wird der Einheitlichkeit halber derjenigen in den Mischgebieten MI 2 angeglichen.

Die geänderten Festsetzungen bezüglich der Dachform sollen baugestalterische Unterschiede zwischen Eigenheimbereichen und sonstigen Baugebieten fördern.

Die Erweiterung der Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen in den Baugebieten GE 2 und MI 4 wird aus Sicherheitsgründen erforderlich.

Die Arten der baulichen Nutzung im SO 1 „Ladenzentrum“ werden um Betriebe des Beherbergungsgewerbes und eingeschränkte Wohnnutzung erweitert. Hier von wird eine Belebung des zentralen Platzes außerhalb der Ladenöffnungszeiten erwartet.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN "DORTELWEIL - WEST"

1. ÄNDERUNG

4

Aus verkehrlichen Gründen wird eine Vereinfachung der Parkdeck-Definition im MI 1 vorgenommen, um eine Unterfahrung der Brücke durch Lieferverkehr zu gewährleisten. Die ursprünglichen Höhenbeschränkungen würden sich zu einengend auswirken. Die mögliche neue Überbauung der Planstraße zwischen MI 1 und SO 1 schottet die Stellplatz-Zone gegenüber dem Ortsmittelpunkt ab.

Der veränderte Zuschnitt der überbaubaren Flächen im SO 2 „Pferdesport“ zieht keine erhöhte Ausnutzung des Baugrundstückes nach sich. Die überbaubare Fläche vergrößert sich nicht. Die Gebäudemassen sollen sich stärker im Zentrum der Sondergebietsfläche konzentrieren.

Auf die unterirdischen Regenrückhaltebecken kann verzichtet werden, da die Rückhaltung der anstehenden Abwassermengen in großdimensionierten Kanälen unter der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet werden kann.

Im westlichen Grünzug wird zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung für das Baugebiet eine Druckerhöhungsanlage (Hydrophoranlage) benötigt. Sie dient der Steigerung des Versorgungsdruckes.

6. VERÄNDERTE FLÄCHENBILANZ

Verkehrsfläche (ohne Wege in Grünzügen)	78.510 m ²	
Öff. Grünflächen	71.480 m ²	
Biotopflächen	11.020 m ²	
Wasser- und Grabenflächen	2.600 m ²	
Flächen für Lärmschutz	11.190 m ²	
Freihaltflächen	53.360 m ²	davon 8.200 m ² für Straßenbau

Nicht bebaubare Flächen **228.160 m²**

Gemeinbedarfsflächen	25.120 m ²
Wohnbauflächen	213.000 m ²
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,65	20.340 m ²
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,4	65.230 m ²
Mischbauflächen MD	4.110 m ²
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,65	3.160 m ²
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,4	14.580 m ²
Sonderbauflächen mit GRZ 0,65	10.695 m ²
Sonderbauflächen mit GRZ 0,3	22.005 m ²

Nettobauland **378.240 m²**

GESAMTFLÄCHE **606.400 m²**
 Zusatzgeltungsbereiche (Ausgleichsflächen) **17.800 m²**

7. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Das Fachingenieurbüro IMB-Plan hat im April 1995 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die eine Überlastung am südlichen Knotenpunkt des Baugebietes Dortelweil-West ausschließt.

Die günstigen Bedingungen der ÖPNV-Versorgung bleiben bestehen: Nähe des S-Bahn-Anschlusses und Anbindung an den städtischen Vilbus.

8. GRÜNORDNUNG

Die Vergrößerung der Bauflächen sowie die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den neuen Baugebieten GE 2 und MI 4 können im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dies wird im wesentlichen erreicht durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung in den betreffenden Baugebieten. Der Verlust einer großen Grünfläche im Bereich des MI 4 wird durch die Ausweisung von zentraler im Baugebiet gelegenen Grünflächen kompensiert.

9. ÄNDERUNGEN INFOLGE DER OFFENLEGUNG

Durch Anregungen und Bedenken von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurden weitere Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und keine erneute Offenlegung erfordern:

1. Verschwenkung des kleinen Rings im Bereich des südlichen Grünzuges nach Westen,
2. Herstellung einer zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit des nördlichen Mischgebietes (MI2) vom kleinen Ring aus,
3. Ausweisung geschlossener Bauweise in dem an den geplanten Platz angrenzenden Teil des MI 2,
4. Ausgleich des Grünflächenverlustes durch Verbreiterung der Grünflächen im Bereich der Gemeinbedarfsgrundstücke,
5. mäßige Ausdehnung des Schulgrundstückes nach Westen zum Ausgleich des Flächenverlustes zugunsten von Grünflächen,
6. stellenweise Erhöhung des Stellplatzangebotes in Wohngebieten.

Die Veränderungen in der Flächenbilanz (Erhöhung des Verkehrs- und Grünflächenanteils sowie Verschiebungen in der Art der Nettobauflächen) sind bezüglich der Eingiffs- und Ausgleichsbilanz in sich ausgeglichen.

aufgestellt:

be/sr/92027/07

FLÄCHENBILANZ

Bez.d.Maßnahme: B-Plan 'Dortelweil - West' - Bad Vilbel

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (qm) nach Maßnahme	Biotopwert		Bei Er- satzmaß- DM/Punkt
				Sp.2 je qm	Sp.3 je qm	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Übertrag						
BESTAND						
11.191 Acker	13	513.514		6.675.682		
10.510 Befest.Flä.	3	19.969		59.907		
10.530 Schotter-u. Wiesen-Wege	9	12.600		113.400		
09.250 Obst-Wiesen-Brache	42	6.500		273.000		
03.110 Streuobst-Wiese	32	5.000		160.000		
03.222 Obst-Plantage	23	9.800		225.400		
06.200 Wiesen-Reit- Gelände	21	14.800		310.800		
11.212 Ziergarten	19	21.181		402.439		
11.212 Kleingärten	19	3.036		57.684		
Summe/Übertrag		606.400		8.278.312		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme						
Kosten der Maßnahmen Ersatzmaßnahme				Bei Ersatzmaßnahmen: Sa.....DM		
Planung:.....				Biotopwertdifferenz:		
Grundstücksbereitstellung:.....						
Technische Baumaßnahme:.....						
Biologische Baumaßnahme:.....						