

# Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil

## Bebauungsplan "Dortelweil-West"

### 10. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 10.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserseparierung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.6.1 Abwasserkanal (nicht eingemessen)
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Hauptfirstrichtung
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu Gunsten des Allgemeinen Wohngebietes; hier:
  - 1.2.8.2.1 Gemeinschaftsstellplätze
  - 1.2.8.2.2 Gemeinschaftsgaragen
  - 1.2.8.2.3 Stellplätze
- 1.2.8.3 Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche
- 1.2.8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Passive Lärmschutz-Vorkehrungen
- 1.2.8.7 Höhepunkt in m über NN

#### Hinweis

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Dortelweil – West“ 10. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung von 2007 durch die Festsetzungen der vorliegenden 10. Änderung ersetzt.

#### 2 Textliche Festsetzungen und Änderungen

Die 10. Änderung umfasst ausschließlich: Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird für die räumlichen Geltungsbereiche der hiermit vorliegenden Änderung in WA 3a umbenannt. Für das WA 3a (neu) gelten folgende Festsetzungen:

- Die Rücknahme der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a von zwingend III auf maximal II. (Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2)
- Die Rücknahme der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von GFZ = 1,2 auf GFZ = 0,8. (Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2)
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3a gilt, dass rückseitig und seitlich ab der vorderen Gebäudekante Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind. Zwischen Gebäudeeingangseite und öffentlicher Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig. Abweichend hiervon ist bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer maximalen Länge von 3,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. (Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2)
- Die Modifikation der überbaubaren Grundstücksflächen im Teilbaugebiet WA 3a. (Änderung in der Planzeichnung)
- Die Ausweisung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen zu Lasten von Grünfläche. (Änderung in der Planzeichnung)

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und baunordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ 8. Änderung vom 2007 gelten unverändert fort.

#### 3 Nachrichtliche Übernahme

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 4 Hinweise

- 4.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**
  - 4.1.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).
  - 4.1.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).
- 4.2 **Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone I der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5m Tiefe genehmigungspflichtig. Die Verbote unter § 3 der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 22.07.2014
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 11.08.2014 19.09.2014
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Bad Vilbeler Anzeiger.
- Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Vilbel, den \_\_\_\_\_

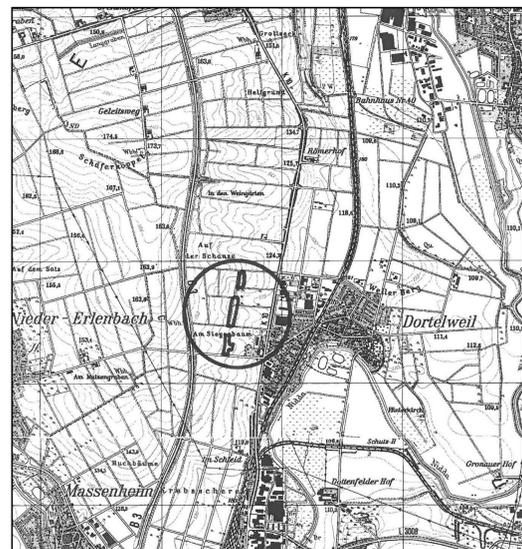
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Bad Vilbel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil  
Bebauungsplan "Dortelweil-West" 10. Änderung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Satzung

Stand: 07.10.13 / 17.02.14  
09.04.2014  
04.05.2014  
30.10.2014  
Bearbeitet: Schade  
CAD: Roefling  
Maßstab: 1:1000