

Stadt Bad Vilbel

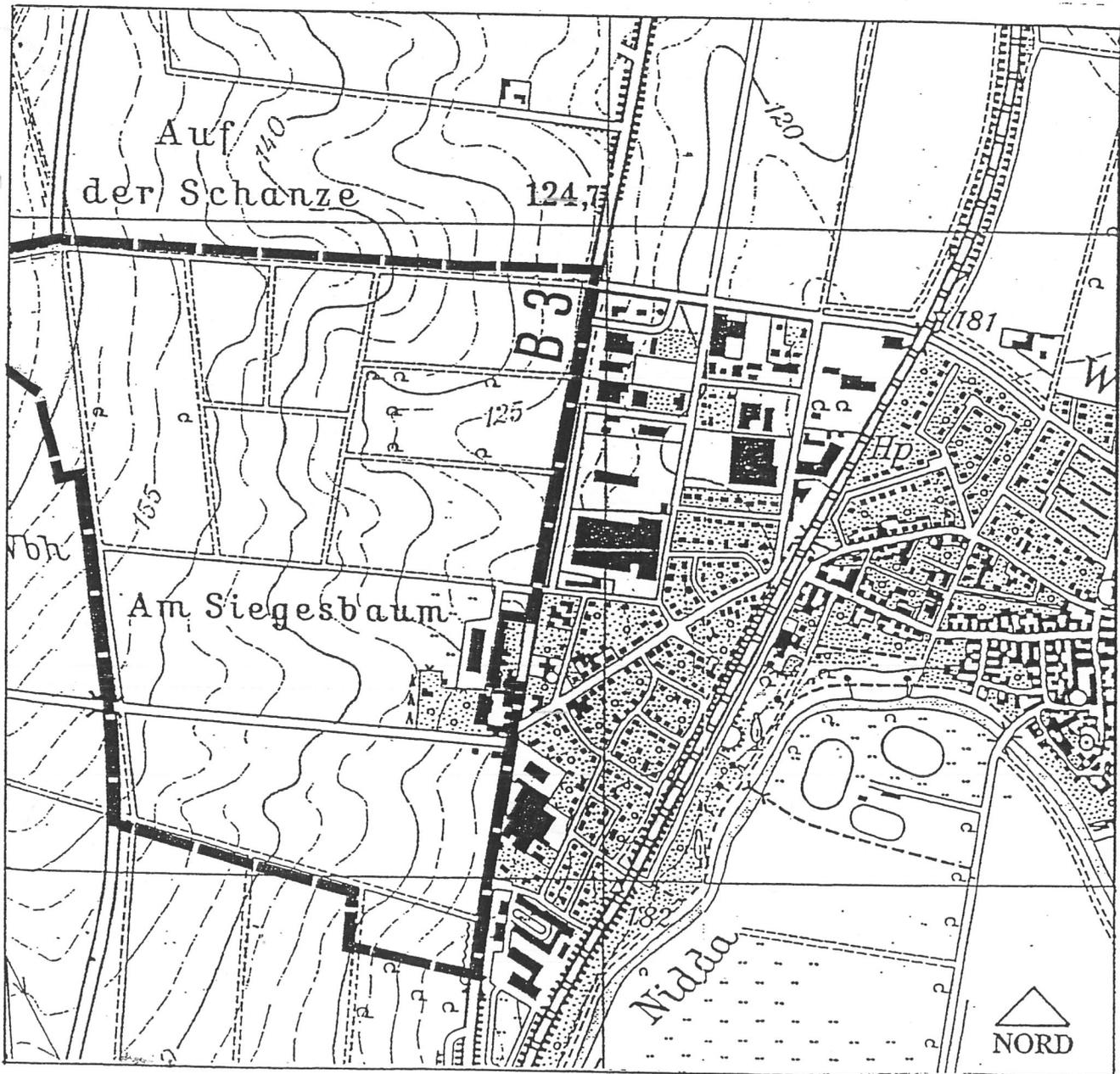
Stadtteil Dortelweil

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

"Dortelweil West"

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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. S 97038	PLANUNGSSTAND Satzungs- beschluß	BEARBEITER Be
MASSTAB 1:1000	BLATT 1/1	GEZ. PG
		GEÄNDERT April 98

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch G v. 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), Einigungsvertrag v. 31.8.1990 (BGBl. II S. 885/1122), ART 11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG v. 14.7.1992 (BGBl. I S. 1257), Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege v. 11.1.1993 (BGBl. I S. 50), Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGB. I S. 466), Art. 6 Abs. 29 Eisenbahnneuordnungsg v. 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378), Art. 2 G zur Änd. d. BundeskleinG v. 8.4.1994 (BGBl. I S. 766), Art. 3 G zur Bewertung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich v. 14.9.1994 (BGBl. I S. 2324) Art. 5 EinführungsG zur Insolvenzordnung v. 5.10.1994 (BGBl. I S. 2911) und Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebbahnplanungsG v. 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) geändert gemäß Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I 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 28.11.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476.566), geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (GVBl. I S. 301) und durch Gesetz vom 1. April 1992 (GVBl. I S. 126).

Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 ((GVBl. I S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).

Hess. Naturschutzgesetz vom 19.9.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GBBl. I S. 775).

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.3.1987 (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 Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
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.
In den Wohngebieten WA 1 und 2 ist eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (2) BauNVO (GRZ, erweiterte GRZ, GFZ), für einzelne Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffern für die gesamte Hausgruppe oder Doppelhausanlage, in der sich das oder die Grundstücke befinden, erbracht werden kann. (Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beantragung.)
Im Wohngebiet WA 3 wird eine höhere als in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,75 zugelassen.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 1.3 Bauweise § 22 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird offene Bauweise in der Form von Doppelhäusern und Hausgruppen, im WA 3: offene Bauweise festgesetzt.
Die für das WA 2 festgesetzte besondere Bauweise erlaubt Hausgruppen mit einer Länge von 50,0 m und mehr.

Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (2+3) BauNVO
Baugrenzen dürfen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 50 % der Länge jeder Fassadenseite einnehmen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
Die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen in den Wohngebieten dürfen durch Anbauten mit mind. 50 % transparenter Außenwandfläche, flach geneigten Dächern, max. Höhe bis Oberkante Erdgeschoßdecke bis zu 15,0 m² Grundfläche überschritten werden. Unterkellerungen sind zulässig. Die die Baugrenzen überschreitenden bebauten Flächen sind auf die Grund- und Geschoßflächenzahl anzurechnen.
Die Unterkellerung von Terrassen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 15 m² Grundfläche zulässig. Die unterbauten Grundstücksflächen sind auf die erweiterte Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO anzurechnen.
(Hinweis: Für Balkone und andere untergeordnete Bauteile und Vorbauten richtet sich darüber hinaus die Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen nach § 6 Abs. 6 HBO, Ausgabe 1993).
- 1.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO
In allen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante und Erschließungsstraße / Weg bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Firshöhe von max. 2,50 m zulässig. In Bereichen der Grundstücke, in denen Garagen zulässig sind, darf die Grundfläche einer Nebenanlage bis zu max. 9 m² betragen. Die Vorschriften des § 6 HBO sind zu beachten.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.6 Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

1.6.1 WA 1 und WA 2

In den Wohngebieten WA 1 und 2 ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Benutzung der Abstandsflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche ist für einen 90° zur Verkehrsfläche angeordneten Stellplatz pro Grundstück oder zu bildenden Grundstück zulässig (Gestaltung nach Festsetzung B 3).

Ausnahmen von der Beschränkung auf einen Stellplatz können zugelassen werden, wenn mindestens 40 % der Grundstücksbreite begrünt werden.

Ein außerhalb des Wohngrundstückes gelegener notwendiger Stellplatz muß mit dem Wohngrundstück zusammen erworben werden. Die Anbindung ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Fläche von außerhalb des Wohngrundstückes 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.

1.6.2 WA 3

Im WA 3 (Geschoßwohnungsbau) sind die nach Bad Vilbeler Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze gem. § 12 (4) BauNVO zu mind. 60 % 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 bis zu der unter Pkt. 1.2 festgesetzten Überschreitung der GRZ zulässig. Garagengeschosse sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- | | | |
|-----|--|-------------------|
| 2. | DORFGEBIET | § 5 BauNVO |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
Abweichend von den Festsetzungen des § 5 BauNVO i.V.m. § 1 (5+9) BauNVO sind im Dorfgebiet <ul style="list-style-type: none">• Einzelhandelsbetriebe und• Sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist eine gestalterische und funktionale Berücksichtigung des im MD-Gebiet gelegenen Denkmals.

Unzulässig sind: <ul style="list-style-type: none">• Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.• Gartenbaubetriebe• Tankstellen | § 9 (1) 1 BauGB |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung in Entsprechung des derzeitigen Bestandes. | § 9 (1) 1 BauGB |
| 2.3 | Überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche in Entsprechung des derzeitigen Bestandes. | § 23 (2+3) BauNVO |
| 2.4 | Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Hofinnenbereich zulässig. | § 14 BauNVO |

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 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 BauGB
- 3.1.1 MI 1
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
- 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.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.1.4 MI 4 und MI 5

In den Mischgebieten MI 4 und 5 sind abweichend von den sonstigen Festsetzungen des § 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

In den Mischgebieten 1-3 gilt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im MI 5 0,6 als Maximalwert. Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl gilt entsprechend den Vorgaben des § 17 (1) BauNVO 1,2 als Bemessungszahl in den MI 1, 2, 3 und 5.

Im MI 4 wird abweichend von den Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO als Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 und als Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0 festgesetzt.

Für die Zahl der Vollgeschosse sind die entsprechenden Kennzeichnungen im Plan maßgeblich. Der Geschoßnachweis ist entweder fiktiv für die Bereiche mit unterschiedlichen Geschoßfestsetzungen zu führen oder ersatzweise für ein Gesamtgrundstück nur bis zur niedrigeren zulässigen Geschoßzahl.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßflächen zulässig, sofern sie nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 (3) HBO sind.

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. In einem in der Zeichnung des Bebauungsplanes gesondert mit „g“ gekennzeichneten Teilgebiet des MI 2 südlich des Platzes ist geschlossene Bauweise als 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, im MI 5 geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des GE 3.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 (2+3) BauNVO

Baugrenzen und Baulinien dürfen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen in ihrer Summe nicht mehr als 30 % der Länge jeder Fassadenseite einnehmen und sofern sie nicht mit einer Gebietsgrenze (nach Nr. 15.14 PlanzV/Anlage) zusammenfallen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Sofern bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen, sind in den MI 4 und 5 auf 30 % der Gesamtlänge Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Die Gebietsabgrenzungen zwischen den MI und GE oder SO, die überbaubare Grundstücksflächen durchschneiden, 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
- 3.6.1 Organisation der Stellplatzflächen im SO 1, MI 1 u. MI 3 § 12 BauNVO
Der Nachweis der für die notwendigen Stellplätze der in den MI 1 und 3 und SO 1 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 5.5).
Unterirdische Garagengeschosse sind in beiden Baugebieten, einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen, ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

3.6.2 Stellplätze und Garagen in den MI 2, MI 4 und MI 5 § 12 BauNVO

In den Mischgebieten MI und in den direkt benachbarten Gewerbegebieten GE kann der Stellplatznachweis gemeinsam erbracht werden.

Freistehende oberirdische Kleingaragen sind unzulässig.

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

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 betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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 im GE 3 von 0,6 als Maximalwert. Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl (GFZ) gilt 1,2 in den beiden Baugebieten als Bemessungszahl. Im Gewerbegebiet GE 2 sind die GRZ mit 0,7 sowie die GFZ mit 2,0 als Maximalwerte festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen. Der Geschoßnachweis ist entweder fiktiv für die Bereiche der unterschiedlichen Geschoßfestsetzungen zu führen oder ersatzweise für ein Gesamtgrundstück nur bis zur niedrigeren zulässigen Geschoßzahl.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßflächen zulässig, sofern sie nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 (3) HBO sind.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 4.3 Bauweise § 22 BauNVO
In den Gewerbegebieten ist aus Immissionsschutzgründen die geschlossene Bauweise verbindlich festgesetzt. In den Gewerbegebieten gilt geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden der angrenzenden Mischgebiete.
- 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (2+3) BauNVO
Baugrenzen dürfen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 30 % der Länge jeder Fassadenseite einnehmen und die Baugrenze nicht mit einer Gebietsgrenze (nach Nr. 15.14 PlanzV/Anlage) zusammenfällt. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt. Die Gebietsabgrenzungen zwischen den GE und den MI 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
Der Nachweis der Stellplätze kann in Verbindung mit den direkt benachbarten Mischgebieten MI erbracht werden. Freistehende oberirdische Kleingaragen sind unzulässig. Garagengeschosse sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (2+3) BauNVO
Baugrenzen und Baulinien dürfen bis zu 0,5m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen in der Summe nicht mehr als 30 % der Länge jeder Fassadenseite 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. 3.6.1 festgesetzt.
Zusätzlich können bei ausreichender Flächengröße bis zu 2/3 der Fläche von Flachdächern eingeschossiger baulicher Anlagen als Parkdecks für Stellplätze genutzt werden.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 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 bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen in der Summe nicht mehr als 30 % der Länge jeder Fassadenseite 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.

HINWEIS

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

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

7. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB.

Die Höhenlage baulicher Anlagen im Hangbereich orientiert sich an der linearen Verbindung der Fertighöhen der nächstgelegenen Straßen ober- und unterhalb des Baugrundstückes, die als Schnitt durch das Grundstück und die bauliche Anlage gelegt wird.

Nach dieser festgesetzten Linie hat sich der Nachweis der Gebäudeklassen, der Vollgeschosse und der Abstandsflächen zu richten. Die Möglichkeit, ausnahmsweise abweichende Festsetzungen zu treffen, bleibt der Bauaufsicht vorbehalten.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1 Freihalteflächen

§ 9 (1) 10 BauGB

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 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.2 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 4 zu beachten.

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 8.3 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Für Rasensaat 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. Giffige Pflanzen sind unzulässig.
- 8.4 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 Staustufen das Wasser stauen (Materialien: Basalt-Schotter-Ton-Bett).. 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
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen "Ufergehölzsaum" ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste Ufer zu bepflanzen.
- 8.5 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 (Pflanzliste Hecke) oder naturnahen Gräben zu versehen.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

8.6.1 Flächen

Die Flächen von Lärmschutzwällen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen 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 Pflanzliste Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.6.2 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 Kinderzimmer, sind nach der von der Straße abgewandten Westseite auszurichten.

In Büroräumen der Gewerbegebiete (GE) müssen Innenraum-lärmpegel 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 Kinderzimmer, im 1. Obergeschoß oder Dachgeschoß sind Fenster mit Schall-dämmlüftern auszurüsten.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 8.7 Pflanzgebote, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25^{*}
BauGB
- 8.7.1 Baumpflanzungen in den öffentl. Grünflächen und in den öffentlichen 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).
Die beiden Haupt-Verkehrs-Achsen (Nord-Süd-Ri.) sind mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste Straße), Pflanzflächengröße mind. 6 m² bzw. künstliche Bewässerung, Stamm- und Wurzelschutz ist vorzusehen.
Für den vorh. Baumbestand (siehe Bestandsplan Eingr. und Ausgleichs-Pl.) gilt unbedingtes Erhaltungs-Gebot.
- 8.7.2 Strauchpflanzungen in den öffentl. Grünflächen.
Es sind die einheimischen, standortgerechten Solitärs und Sträucher der Pflanzenliste Siedlung zu verwenden, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Spielplatzbereich sind ungiftige Gehölze zu pflanzen.
- 8.7.3 Flächenhafte Pflanzgebote innerhalb von Bauflächen
Es ist je 100 m² Fläche 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, entsprechend der Pflanzenliste Siedlung. Zwischen den Bäumen sind niedrigere Bepflanzungen vorzunehmen. Es sind die einheimischen, standortgerechten Solitärs und Sträucher der Pflanzenliste Siedlung zu verwenden.
- 8.8 Ersatzmaßnahmen auf Zusatzgeltungsbereichen
Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Feldholzinseln anzulegen und landschaftspflegerisch zu unterhalten. Die Bepflanzungen haben so zu erfolgen, daß von den Rändern der Feldholzinseln mit niedrigen Sträuchern begonnen und im Zentrum mit hohen Solitär- und Baumgehölzen abgeschlossen wird (pyramidaler Aufbau). Es sind die standortgerechten Sträucher, Solitärgehölze und Bäume der Pflanzenliste Hecke zu verwenden.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

1.1. Dächer

1.1.1 Dachform

Dächer sind in der nachstehend beschriebenen Weise auszuführen.

WA 1 und 2:

geneigte Dächer mit 38° alter Teilung; Abweichungen von der verbindlichen Dachneigung sind bis zu plus/minus 3° alter Teilung einheitlich für gesamte Hausgruppen oder beide Doppelhaushälften ausnahmsweise zulässig.

WA 3, MI 1 und SO 2:

geneigte Dächer mit mindestens 15°, höchstens 40° alter Teilung.

MI 2 und SO 1:

in den mit Hauptfirstrichtungen gekennzeichneten Teilen geneigte Dächer mit mindestens 15°, höchstens 40° alter Teilung;
in anderen Teilen wahlweise geneigte Dächer wie vor beschrieben oder Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Neigung bis 10° alter Teilung), die im MI 2 zu mindestens 50%, im SO 1 zu mindestens einem Drittel zu begrünen sind.

MI 3 und GE 1:

wahlweise geneigte Dächer mit mindestens 15°, höchstens 40° alter Teilung entsprechend der angegebenen Hauptfirstrichtung oder Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Neigung bis 10° alter Teilung), zu mindestens 50% begrünt.

MI 4 und GE 2:

ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Neigung bis 10° alter Teilung), die zu mindestens zwei Dritteln zu begrünen sind.

MI 5 und GE 3:

wahlweise geneigte oder flache Dächer bzw. flach geneigte Dächer (Neigung bis 10° alter Teilung), die in jedem Falle zu mindestens 50% zu begrünen sind.

MD:

geneigte Dächer im Neigungsbereich des Bestandes.

22/2014

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

In den Baugebieten, für die ein geneigtes Dach vorgeschrieben ist, sind Flachdächer und Dächer geringerer als der vorgeschriebenen Neigung, nur für untergeordnete Bauteile (Eingänge, Wintergärten, Gauben, Zwerchhäuser u.ä.) sowie für Garagen zulässig.

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckungen Ziegel bzw. Betondachsteine in roten Farbtönen zu verwenden. Glasierte oder glänzende Ziegel- bzw. Betondachsteine sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (bis zu 20 % der Dachfläche) dürfen abweichende Dachdeckungen und Farbtöne aufweisen.

Nicht überbaute Decken (Dächer) von Tiefgaragen in den Gebieten GE 2 und 3 sowie MI 4 und 5 sind zu begrünen. Je 200 m² Deckenfläche ist mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen. Eine Anrechnung örtlich fixierter Pflanzgebote ist nicht zulässig.

1.1.2 Drempel

Drempel (Kniestöcke) dürfen eine Höhe von 1,00 m, gemessen zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.

1.1.3 Staffelgeschosse

Die Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschosß ist in den Gewerbegebieten GE, Mischgebieten MI und Sondergebieten SO sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig.

Für das Dach eines Staffelgeschosses ist die nach 1.1.1 im jeweiligen Baugebiet zulässige Dachform einzuhalten. Der First des Staffelgeschosses darf nicht höher liegen als der gedachte First eines Dachgeschosses mit maximal zulässiger Drempelhöhe und Dachneigung.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.1.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Gauben oder Zwerchhäuser sind in den Gebieten WA 1 und 2 bis zu insgesamt der Hälfte der Dachtraufenlänge, ins sonstigen Baugebieten bis zu insgesamt einem Drittel der Außenwandlänge auf der betreffenden Traufseite zulässig. Für sie gelten die Beschränkungen der Dachneigung nicht. Gauben müssen mindestens 0,5 m Abstand zur Außenwand oder zur Brandwand einnehmen. Die Firstlinie der Dachaufbauten muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

Dacheinschnitte, als Freisitz oder verglast, sind in den Gebieten WA 1 und 2 bis zu insgesamt der Hälfte der Dachtraufenlänge, in den sonstigen Baugebieten bis zu einem Drittel der Dachtraufänge erlaubt, sofern auf derselben Dachseite keine Dachaufbauten ausgeführt werden.

1.2. Fassaden

1.2.1 Fassadenfarbe

Dunkle Farbgebungen für die Hauptfassadenflächen sind unzulässig, d. h. die Putzfarbe der Hauptfassadenfläche muß einen Weißanteil von mind. 92 % aufweisen. Dies gilt nicht für Fassaden in Holz, Ziegel und ähnlichen natürlichen Baumaterialien, die in ihrer natürlichen Färbung verwendet werden dürfen.

1.2.2 Fassadengliederung

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.

1.2.3 Wandbegründung

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.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.3 Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung 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. 1,20 m² beschränkt.

Anlagen zur Außenwerbung dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.

In Wohngebieten sind Leuchtreklamen unzulässig.

In den Baugebieten SO 1, MI 1 und MI 3 sowie an den Gebäudefassaden im MI 2, die auf den Dortelweiler Platz und die Willy-Brandt-Straße gerichtet sind, werden Leuchtreklamen nur in der Form leuchtender Einzelbuchstaben, hinterleuchteter Schriftbänder oder von vorne angeleuchteter Schilder zugelassen. In diesen Baugebieten sowie in Wohngebieten sind Anlagen zur Außenwerbung auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.

2. Die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen

§ 87 (1) Nr.3 HBO

Grundstückseinfriedungen in den MI 4 und 5 sowie GE 2 und 3 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 Allgemeinen Wohngebieten zwischen Gebäudeeingangsseite und öffentlicher Verkehrsfläche keine Einfriedungen zulässig. Rückseitig und seitlich ab der vorderen Gebäudekante dürfen Einfriedungen errichtet werden.

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 betonierete Sockel sind unzulässig.

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

Hinweis: Die Einfriedungen sollen je Hausgruppe und Doppelhaus einheitlich gestaltet werden.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge § 87 (1) Nr. 4 HBO
Stellplätze auf Baugrundstücken in den Wohngebieten sind als Carports oder offene Pergolen zu gestalten und mit Gehölzen, Kletter- und Schlingpflanzen entsprechend einzugrünen.
Garagen sind (bis auf die Zugänge und Fenster) mit Fassaden- oder Dachbegrünung zu versehen.

Stellplätze sowie Carports und ihre Zufahrten sind in allen Baugebieten in folgenden Ausführungen möglich: wassergebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10 %igem Fugenanteil, Rasengitter- und Kammersteine, Schotterrasen, Ökopflaster. Voll versiegelte Ausführungen sind unzulässig.

Generell ist bei Ansammlungen von vier und mehr öffentlichen oder privaten Stellplätzen je vier Stellplätze zum ökologischen Ausgleich ein Laubbaum 2. Ordnung (StU 12/14 cm) zu pflanzen. (Die räumliche Zuordnung sollte angestrebt werden.)

- 3.2 Die Zahl der Stellplätze § 87 (1) Nr. 4 HBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dortelweil-West 3. Änderung und Erweiterung“ wird festgesetzt, daß die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24. Mai 1994 Gültigkeit behält, auch wenn in anderen Teilen des Stadtgebietes eine veränderte Stellplatzsatzung in Kraft tritt.

4. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 87 (1) Nr.5 HBO

- 4.1 In den Wohngebieten WA 1-2 sind mind. 35%, in den WA 3 mind. 20%, der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine Unterschreitung des unversiegelten Grundstückanteils ist für einzelne Grundstücke in den WA 1 und 2 zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung des Anteils der unversiegelten Grundstücksfläche für die gesamte Hausgruppe oder Doppelhausanlage, in der sich das oder die Grundstücke befinden, erbracht werden kann. (Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beantragung).

In allen Wohngebieten sind mindestens 40 % der Straßenfrontlänge jedes Grundstückes gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Sind Wohngrundstücke 250 m² groß oder größer, ist je 200 m² mind. ein Laubbaum 2. Ordnung (StU 12/14 cm) der Artenliste "Siedlungsgrün" zu pflanzen.

Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 90 % heimische, standortgerechte Laub- und Obstgehölze entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.

Auf den nach Bauordnungsrecht erforderlichen privaten Spielflächen sind Gehölze der Liste Siedlung zu pflanzen. Giftige Pflanzen sind unzulässig.

HINWEIS

Bei Baugrundstücken, die kleiner sind als 250 m², sollte die Anpflanzung von Bäumen der Artenliste "Siedlungsgrün" in nachbarlicher Abstimmung auf den Grenzen ermöglicht werden.

- 4.2 In den Baugebieten GE 1, MI 2 und MI 3 sind mind. 35% und in den Baugebieten GE 3 und MI 5 mind. 15% der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Baugebieten GE 2 und MI 4 sind die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten flächenhaften Pflanzangeboten und den Baugrenzen zu mind. 50% mit Gehölzen der Pflanzenliste Hecke zu bepflanzen.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (StU 14/16 cm) der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen. Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als höherwachsender Baum (1. Ordnung) auszuwählen.

- 4.3 Im MI 1 und im SO 1 „Ladenzentrum“ sind die örtlich fixierten Einzelpflanzgebote mit Laubbäumen der Artenliste "Siedlungsgrün" durchzuführen. Die Flächen zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu mind 70 % unversiegelt zu belassen, als Rasenflächen mit Strauchpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Gehölze sind aus der Pflanzliste "Siedlungsgrün" zu wählen.

- 4.4 Im SO 2 "Pferdesport" sind Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebenanlagen, Weiden, Koppeln und Reitplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Örtlich fixierte flächenhafte Pflanzgebote können als gärtnerisch anzulegende Grundstücksfreiflächen angerechnet werden.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (StU 14/16 cm) der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen. Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als höherwachsender Baum (1. Ordnung) auszuwählen.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

4.5 In den Gemeinbedarfsflächen, mit Ausnahme derjenigen für sportliche und kulturelle Zwecke (Mehrzweckhalle), sind mind. 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Gartenflächen schließen eine 40 %ige Baum- und Strauchpflanzung nach Artenliste "Siedlung" ein.

Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als höherwachsender Baum zu pflanzen. Je Grundstück ist mind. ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender standortgerechter Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu unterhalten.

Die verbleibenden Garten-/Grünflächen sind als naturnahe Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Pestizid- und Düngeranwendung ist zu unterlassen. Die Anlage pädagogischer Gärten, auch mit nicht standortgerechten Pflanzen, ist zulässig.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die Einleitung des auf den Dächern und dem Grundstück anfallenden Regenwassers in das offene Grabensystem empfohlen.

5. Gehölzauswahl

§ 87 (1) Nr.5 HBO

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird folgende Auswahl von für den Standort geeigneten Gehölzen als verbindlicher Katalog festgesetzt.

STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN „DORTEIWEIL - WEST“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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“

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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