

# Stadt Bad Vilbel

Stadtteil Dortelweil

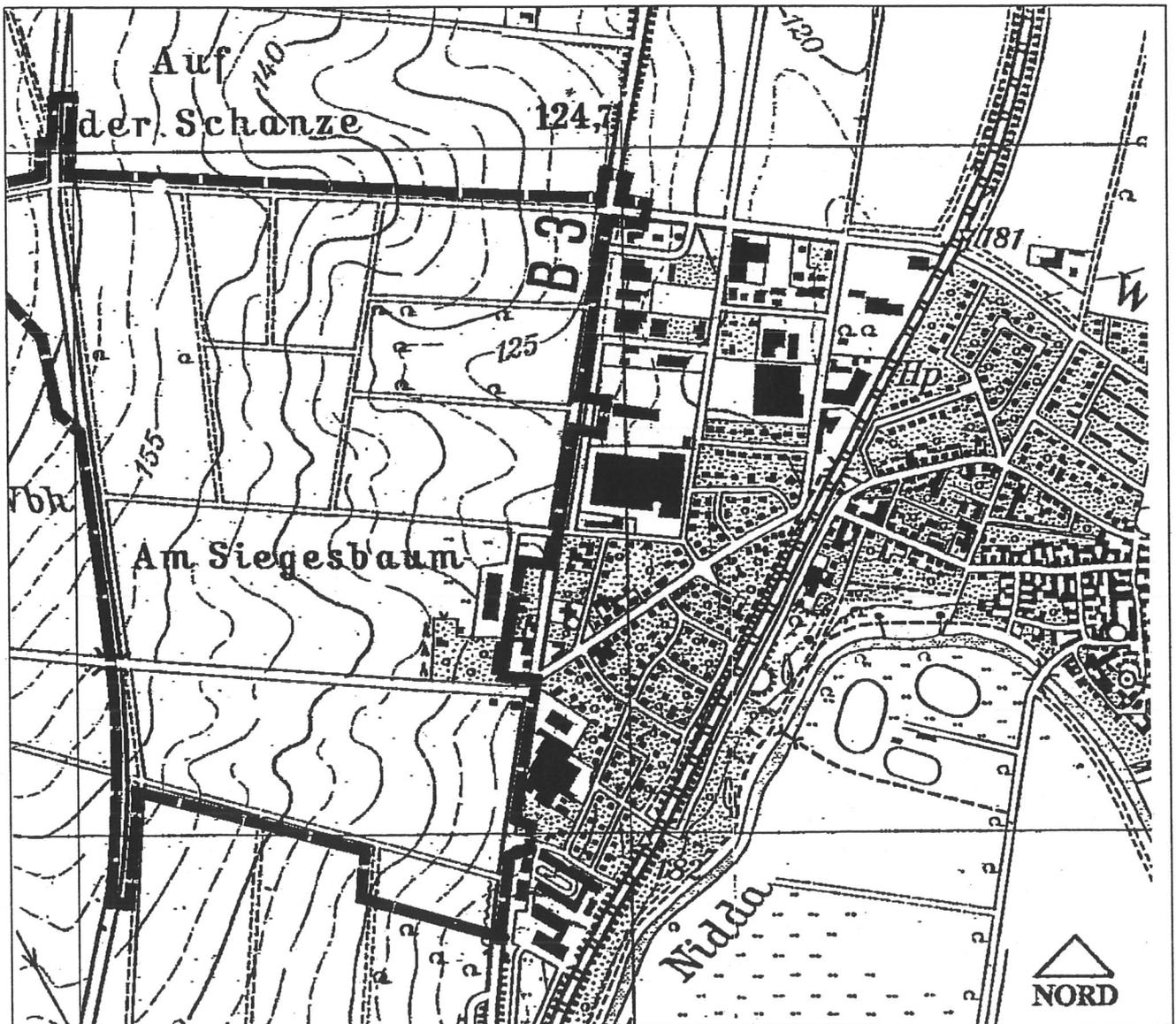
## Bebauungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

# "Dortelweil West"

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. §9 BauGB und §87 HBO



PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS  
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
ARCHITEKTEN BDA

DIPL. ING. GÜNTER KÖHLER  
LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BOLA

Maßstab	1:1000	Planungsstand	Bearbeiter	Be
Projekt Nr.	98098		Gezeichnet	Pg
Anlage	1/1	Verfahrensstand	Geändert	April 98
CAD - File		<b>Satzung</b>	Februar 99	Mal 99
Blatt	860/1880		Oktober 99	

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei uns. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder dritten Personen, insbesondere Wettbewerbern überlassen oder sonstwie zugänglich gemacht werden. Auftraggeber: (§ 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19.01.1901)

**STADT BAD VILBEL**  
**BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“**

**4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II S. 361).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. 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 Geschößflächenzahl 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 Geschößfläche 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 „DORTEIWEIL - WEST“

### 4. 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. Durch Balkone dürfen Baugrenzen um max. 1,50 m überschritten werden. 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 Unterkante Brüstung von Fenstern im 1. Obergeschoß bis zu 15,0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Ebenso ist die Unterkellerung von Garagen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> betragen. Die Vorschriften des § 6 HBO sind zu beachten.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. 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 nach Bad Vilbeler Stellplatzsatzung ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen im Mittel 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 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.

##### 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“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 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 derzeitigen Bestandes.
- 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.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 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 sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, außer in den an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzenden Gebäudeteilen

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

##### 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.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 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 oder Räume zur Ausübung freier Berufe 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

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

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

Im MI 1 wird abweichend von den Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO als Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und als Geschosflächenzahl (GFZ) 1,8 festgesetzt, im MI 4 als Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 und als Geschosflächenzahl (GFZ) 2,0.

Im MI 1 ist die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer gesamten GRZ von 0,9 im MI3 bis zu einer gesamten GRZ von 0,8 zulässig.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

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

#### 3.3 Bauweise

#### § 22 BauNVO

Für das Mischgebiet MI 1 wird keine Bauweise festgesetzt.

Gemäß den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 22 (1) BauNVO wird für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 offene Bauweise festgesetzt. Im 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 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.

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.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 3.5 Nebenanlagen** **§ 14 BauNVO**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** **§ 9 (1) Nr.4 BauGB**
- 3.6.1 Organisation der Stellplatzflächen im SO 1, MI 1, MI 3, GE 4** **§ 12 BauNVO**  
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze der in den MI 1, MI 3, GE 4 und SO 1 sowie in der Gemeinbedarfsfläche am Dortelweiler Platz angelagerten Nutzungen kann gesamtheitlich erbracht werden.  
Garagengeschosse sind in den Baugebieten ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig.
- 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.  
Im Gewerbegebiet GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.  
Aus Lärmschutzgründen sind betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur in den der "alten B3" abgewandten Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 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 Geschosflächenzahl (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, im GE 4 die GRZ mit 0,8 sowie die GFZ mit 1,8 als Maximalwerte festgesetzt.

Im GE 4 ist die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abweichend von den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer gesamten GRZ von 0,9 zulässig.

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

Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschosflächen 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. In den Gewerbegebieten gilt geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden der angrenzenden Mischgebiete oder Sondergebiete.

#### 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.

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Im GE 4 darf die Baulinie auf der Südseite (zum Dortelweiler Platz hin) im Erdgeschoß um maximal 2,50 m unterschritten und im 1. Obergeschoß um maximal 1,00 m überschritten werden. Überschreitungen dieser Baulinie durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

### 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.

## 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 m<sup>2</sup>
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe, wenn je Betrieb die Geschosfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird;
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz Hochbau) erfüllt sind.

Die Verkaufsfläche im Sondergebiet einschl. der Hauptnutzflächen von Schank- und Speisewirtschaften wird auf maximal 6.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Flächen von Dienstleistungsbetrieben sowie Verkehrsflächen werden auf die Verkaufsfläche nicht angerechnet.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

Im SO 1 gilt die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Maximalwert.

Als Obergrenze für die Geschößflächenzahl gilt 1,8 als Bemessungszahl.

Die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist abweichend von den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer gesamten GRZ von 0,9 zulässig.

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

#### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 (2+3) BauNVO

Die Baugrenze auf der Nordseite der SO 1 darf bis zur Straßengrenzungsline überschritten werden, sofern derartige Überschreitungen in der Summe nicht mehr als 15 % der Länge der Fassadenseite einnehmen.

Die Baulinie auf der Südseite des SO 1 darf im Erdgeschoß um maximal 2,50 m unterschritten und im 1. Obergeschoß um maximal 1,00 m überschritten werden. Überschreitungen der Baulinie durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

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, GE 4, MI 1 und MI 3 werden aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs der Gebiete gemeinschaftlich geregelt und sind unter Pkt. 3.6.1 festgesetzt.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 6. SO 2 SONSTIGES SONDERGEBIET "PFERDESSPORT"

§ 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 Geschößflächenzahl 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 Geschößflächenzahl zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschöß (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.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 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.

- 7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN** **§ 18 BauNVO**  
Für festgesetzte Höhen baulicher Anlagen werden als Bezugspunkte absolute Geländehöhen über Normal-Null angegeben.

- 8. 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.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

##### 9.1 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.

##### 9.2 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Für Rasensaaten auf öffentlichen 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.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 9.3 **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 m<sup>2</sup>) 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.

#### 9.4 **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“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

##### 9.5.1 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.

##### 9.5.2 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.

In den für passive Lärmschutzmaßnahmen der Art. Nr. 2 gekennzeichneten Teilen der WA 3 sind Schlafräume auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 9.6 Pflanzgebote, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25  
BauGB

##### 9.6.1 Baumpflanzungen in den öffentl. Grünflächen und in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Es ist je 100 m<sup>2</sup> 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 alleinartigen- 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 m<sup>2</sup> bzw. künstliche Bewässerung, Stamm- und Wurzelschutz ist vorzusehen.

Für den vorh. Baumbestand (siehe Bestandsplan Eingr. und Ausgleichs-Pl.) gilt unbedingtes Erhaltungs-Gebot.

##### 9.6.2 Strauchpflanzungen in den öffentl. Grünflächen.

Es sind die einheimischen, standortgerechten Solitärs und Sträucher der Pflanzliste Siedlung zu verwenden, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Spielplatzbereich sind ungiftige Gehölze zu pflanzen.

##### 9.6.3 Flächenhafte Pflanzgebote innerhalb von Bauflächen

Es ist je 100 m<sup>2</sup> Fläche 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, entsprechend der Pflanzliste Siedlung. Zwischen den Bäumen sind niedrigere Bepflanzungen vorzunehmen. Es sind die einheimischen, standortgerechten Solitärs und Sträucher der Pflanzenliste Siedlung zu verwenden.

#### 9.7 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 Pflanzliste Hecke zu verwenden.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. 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 und SO 2:

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

MI 2, MI 3, GE 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 zu mindestens 50% zu begrünen sind.

MI 1, GE 4 und SO 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). Von der gesamten Dachfläche in den Baugebieten MI 1, GE 4 und SO 1 sind in jedem Falle mindestens 50% zu begrünen.

MI 4 und GE 2:

Ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Neigung bis 10° alter Teilung). Dächer sind in jedem Falle zu mindestens zwei Dritteln zu begrünen.

MI 5 und GE 3:

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

MD:

geneigte Dächer im Neigungsbereich des Bestandes.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. 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 m<sup>2</sup> 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 Drempe

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

#### 1.1.3 Staffelgeschosse

Die Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoß 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 Drempehöhe und Dachneigung.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. 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. Die Gaubenlänge ist am Fußpunkt zu messen. 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 Dachtraufenlänge 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 Fassaden am Dortelweiler Platz

Fassadenflächen in den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sowie SO 1 und GE 4, die auf den Dortelweiler Platz oder die Lortzingstraße gerichtet sind, sind mit Ausnahme von Sonderelementen in Putz, Mauerwerk oder Stein auszuführen. Ausnahmen sind vor Beantragung der Baugenehmigung zwischen dem Bauherrn und dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel abzustimmen. Der Öffnungsanteil in diesen Fassaden muß mindestens 30 % betragen.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 1.2.4 Wandbegrünung

Fensterlose Flächen von mehr als 60 m<sup>2</sup> 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.

#### 1.3 Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung in den Wohngebieten und im Dorfgebiet sind bis zu einer Größe von 0,60 m<sup>2</sup> zulässig. In den anderen Gebieten wird die Größe von Werbeanlagen auf max. 1,20 m<sup>2</sup> 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, GE 4, MI 1 und MI 3 sowie an den Gebädefassaden im MI 2, die auf den Dortelweiler Platz oder 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.

#### 1.4 Parabolspiegelantennen

Die Anbringung von Parabolspiegelantennen an Gebäuden ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

### 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 betonierte Sockel sind unzulässig.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

Die Anbringung von Parabolspiegelantennen an Grundstückseinfriedungen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

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

Stützmauern, die aufgrund des Geländeverlaufes notwendig sind, sind zulässig. Die Vorschriften der HBO sind zu beachten.

#### **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.

Für die Carports muß die Entwässerung gewährleistet sein.

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, Schotterterrassen, 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 4. Änderung und Erweiterung“ hat § 7 Abs. 1 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel, in Kraft seit 01.05.1998, Gültigkeit.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 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.

Die Aufstellung von Parabolspiegelantennen auf den Grundstücken ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Sind Wohngrundstücke 250 m<sup>2</sup> groß oder größer, ist je 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sollte die Anpflanzung von Bäumen der Artenliste "Siedlungsgrün" in nachbarlicher Abstimmung auf den Grenzen ermöglicht werden.

- 4.2 In den Baugebieten GE 1 und MI 2 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 m<sup>2</sup> 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“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

4.3 In den Baugebieten MI 1, MI 3, GE 4 und SO 1 sind mind. 7 % der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Unterschreitung des unversiegelten Grundstücksanteils ist für einzelne Grundstücke in diesen Baugebieten zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung des Anteils der unversiegelten Grundstücksfläche für die Gesamtheit der Baugebiete, in der sich das oder die Grundstücke befinden, erbracht werden kann.

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 m<sup>2</sup> 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.

4.5 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 „DORTELOWEIL - WEST“

4. 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

**STADT BAD VILBEL**  
**BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“**

**4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

*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*, Eingriffliger Weißdorn  
Sol. 3xv m.B. 100-150

Sträucher

*Carpinus betulus*, Hainbuche  
1Hei, 1xv, 80-100

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

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

*Ligustrum vulgare*, Liguster  
1Str., 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 „DORTELOWEIL - WEST“

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

*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“

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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“**

**4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

*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, 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18

*Crataegus laev.*, 'P. Scarlet', Rotdorn  
H. 3xv., ew, mDb, 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18

*Fraxinus exelsior*, Esche  
H. 3xv, m.d.Ltr., ew, 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18

*Quercus r. 'Fastigiata'* Pyramideneiche  
H. 3xv, ew, mDb, 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18.

STADT BAD VILBEL  
BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

*Robinia pseudoac.* 'Bessoniana', Robinie  
H. 2xv, mB, 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18

*Sorbus a.* 'Fastigiata'-Pyramiden-Eberesche  
H. 3xv, m.d.Ltr. mDb, ew, 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18

*Tilia* 'Greenspire', Linde  
H. 3xv, m.d.Ltr. ew, mB, 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18

*Tilia robur*, Stieleiche  
H. 3xv. m.d.Ltr. ew. mB 20-25 öff. Straßen, sonst 16-18

**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 „DORTELWEIL - WEST“

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 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).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes - Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929-, in der Bodeneingriffe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.

##### 3. Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU 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 unbekanntes 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.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 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. Gas- Hochdruckleitungen

Die Leitungen im Schutzstriefen müssen zur Ausübung der Leitungswartung sowie der Durchführung eventueller Prüf- oder Reparaturarbeiten an den Gasleitungen oder Kabeln zu jeder Zeit zugänglich sein, d. h. daß die Errichtung von Gebäuden, Fundamenten, Mauern oder sonstigen festen Anlagen sowie das Lagern von Material im Bereich dieser Schutzstreifen nicht gestattet ist.

Das Setzen von tiefwurzelnden Bäumen ist ebenfalls nicht gestattet. Die Bepflanzung mit Bodendeckern hingegen ist nach Abstimmung zulässig. Da die Leitung kathodisch geschützt ist, sind die besonderen Bestimmungen der Arbeitsgemeinschaft DVGW/VDE für Korrosionsfragen (AfK) einzuhalten. Die Regelüberdeckung (Erdüberdeckung bis zum oberen Scheitelpunkt) der Gasleitung beträgt 1 m. Ein Erdauf- bzw. -abtrag im Bereich der Schutzstreifen ist nicht gestattet.

Der lichte Abstand zu unterirdisch verlegten Rohrleitungen und Kabeln darf entsprechend den gültigen Vorschriften 0,4 m nicht unterschreiten. Auch bei Kreuzungen ist ein lichter Abstand von 0,4 m einzuhalten

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 7. **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.

#### 8. **Verwertung von Oberflächenwasser**

Gem. § 51 Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu beantragen.

(Es wird jedoch vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, daß in den oberen, westlichen Lagen des Baugebietes der Löß-/Lehmuntergrund für Versickerungen ungeeignet ist.

aufgestellt:

Friedberg, den 08.09.1999

be/sr/97038/bplan4

# Stadt Bad Vilbel

Stadtteil Dortelweil

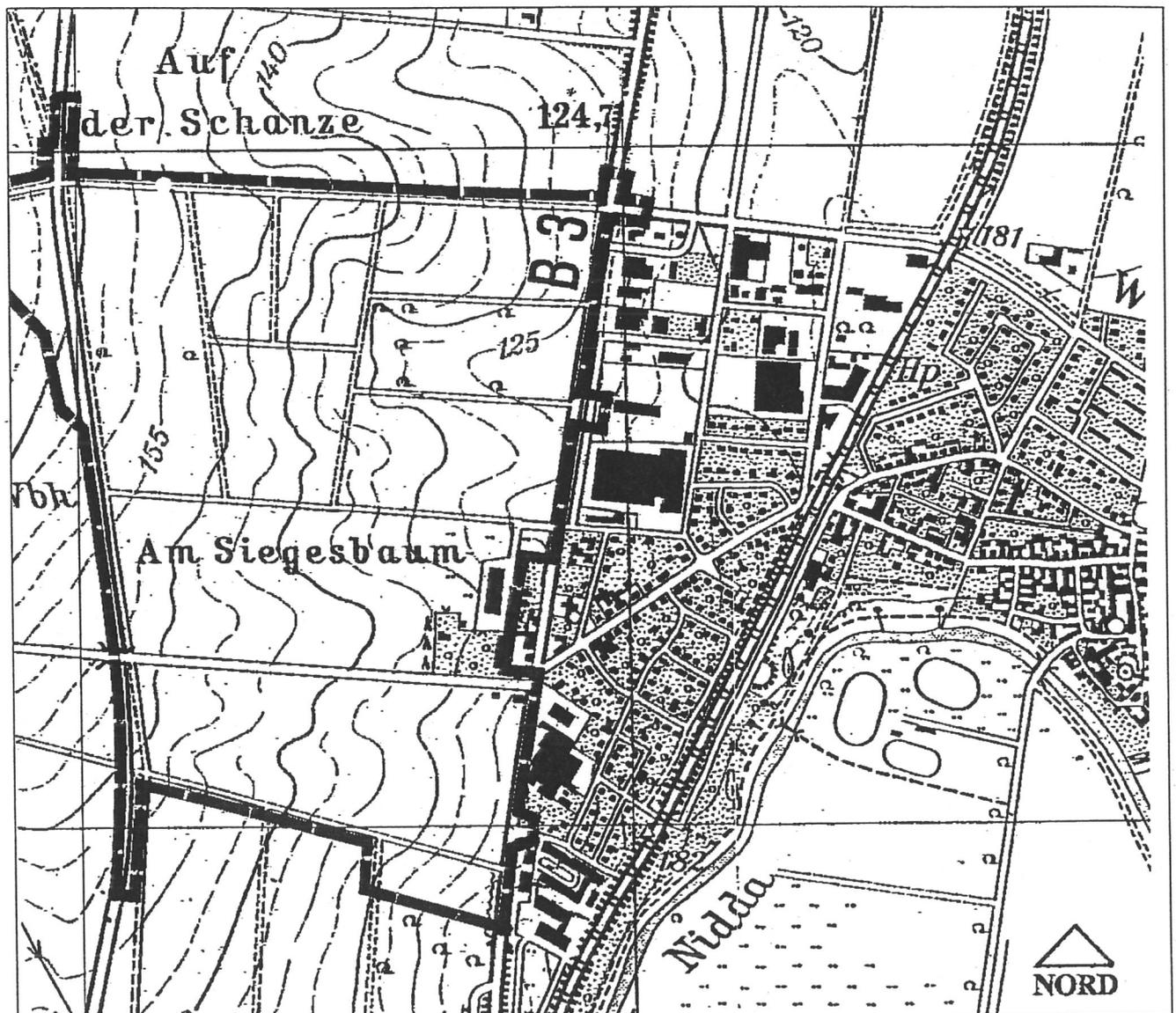
## Bebauungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

# "Dortelweil West"

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG



PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS  
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
ARCHITEKTEN BDA

DIPL. ING. GÜNTER KÖHLER  
LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BOLA

Maßstab	1:1000	Planungsstand	Bearbeiter	Be
Projekt Nr.	98098		Gezeichnet	Pg
Anlage	1/1	Verfahrensstand	Geändert	April 98
CAD - File			Februar 99	Mal 99
Blatt	860/1880		Oktober 99	

Satzung

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei uns. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder dritten Personen, insbesondere Wettbewerbern überlassen oder sonstwie zugänglich gemacht werden.  
(§ 1 Nr. 3 des Gesetzes vom 19.01.1901)

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

#### 1. VERANLASSUNG

Im Oktober 1998 wurde ein städtebauliches Gutachten zu dem am Dortelweiler Platz geplanten Ladenzentrum (S0 1) durchgeführt. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Bad Vilbel die Dimensionierung und Gestaltung des Ladenzentrums festgelegt. Die Notwendigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen neu zu ordnen und das Maß der baulichen Nutzung verändert festzulegen sowie die Erschließung und Andienung des Dortelweiler Platzes wegen des Entfalls eines Teiles der Lortzingstraße neu zu regeln, ist erste wesentliche Veranlassung für die Änderung des Bebauungsplanes.

Zweitens dient das Bauleitplanverfahren dazu, notwendiges Baurecht für den Umbau von Straßen und die Herstellung von Lärmschutzvorkehrungen zu erlangen. Hierzu sind Erweiterungen des Geltungsbereiches erforderlich:

1. im Osten für den Umbau der Knoten Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße, Friedberger Straße / Willy-Brandt-Straße und Friedberger Straße / Konrad-Adenauer-Allee in Kreisverkehrsplätze,
2. im Nordwesten an der Auffahrt auf die B3 (A) für den Bau einer Beschleunigungsspur Richtung Norden einschließlich Lärmschutzwand sowie die Anpassung der Anschlußstelle an einen vierspurigen Ausbau der B 3 (A),
3. im Südwesten für die Fortsetzung notwendiger aktiver Lärmschutzvorkehrungen Richtung Süden.

Drittes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den geplanten Verkehrskreisel Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße städtebaulich zu fassen und als Eigangstor in den Stadtteil Dortelweil auszubilden sowie die benachbarte Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten am Speierling (Naturdenkmal) in einer Weise zu parzellieren, die der funktionellen Nutzung des Bereiches besser entspricht.

Viertens ist auf der Grundlage der tatsächlichen Bauhöhen im Baugebiet Dortelweil-West das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros IMB-Plan aktualisiert worden. Die Ergebnisse sind als teilweise veränderte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Bebauungsplanänderung übernommen worden.

Eine fünfte Motivation zur Durchführung der 4. Änderung ist der Wunsch der Stadt, Erfahrungen, die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gemacht worden sind, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen zu lassen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 08.09.1998 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan „Dortelweil-West, 3. Änderung und Erweiterung“ zu ändern. Der Beschluß ist am 06.10.1998 im Bad Vilbeler Anzeiger, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 10.12.1998 stattgefunden. Vom 01.07.1999 bis einschließlich 05.08.1999 wurden die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchgeführt.

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### 2. GELTUNGSBEREICH

Der Hauptgeltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung umfaßt den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dortelweil-West, 3. Änderung und Erweiterung“ (insgesamt 62,74 ha) sowie folgende Erweiterungsflächen:

- für den Kreisverkehrsplatz Theodor-Heuss-Straße:

Gemarkung Dortelweil

Flur 8 Teilflächen der Flurstücke 27/33 und 27/34 (Friedberger Straße),

Flur 7 Teilflächen der Flurstücke 96/7 (Theodor-Heuss-Straße), 97 (Friedberger Straße) und 143.

Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 3.110 m<sup>2</sup>.

- für den Kreisverkehrsplatz Willy-Brandt-Straße:

Gemarkung Dortelweil

Flur 8 Teilflächen der Flurstücke 27/4 und 27/33 (Friedberger Straße)

Flur 7 Teilflächen des Flurstücks 113 (Industriestraße)

Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 1.810 m<sup>2</sup>.

- für den Kreisverkehrsplatz Konrad-Adenauer-Allee:

Gemarkung Dortelweil

Flur 9 Teilflächen der Flurstücke 16/9 (Friedberger Straße), 73/3, 73/4 und 139/5 (Vilbeler Pfad)

Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von 1.205 m<sup>2</sup>.

- für den Bau einer Beschleunigungsspur einschließlich Lärmschutzwand und die Vergrößerung der Anschlußstelle:

Gemarkung Dortelweil

Flur 8 ein ca. 50 m langer Streifen der B3 (A), zuzüglich eines 100 m langen Geländestreifens, der sich östlich des Fahrbahnrandes bis zu dem neu angelegten landwirtschaftlichen Weg erstreckt,

Gemarkung Bad Vilbel

Flur 25 Teilflächen des nach Abschluß des laufenden Flurbereinigungsverfahrens zu bildenden Flurstückes 4.

Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 1.570 m<sup>2</sup> für Beschleunigungsspur und Lärmschutzwand und ca. 3.360 m<sup>2</sup> für die Anschlußstelle.

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- für die Lärmschutzwand:

Gemarkung Bad Vilbel

Flur 24 ein ca. 185,0 m langer und 4,0 m breiter Geländestreifen zwischen dem östlichen Fahrbahnrand der B3 (A) und dem neu angelegten landwirtschaftlichen Weg.

Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von ca. 740 m<sup>2</sup>.

Die Erweiterungen haben zusammen eine Größe von ca. 11.795 m<sup>2</sup>, der gesamte Hauptgeltungsbereich somit eine Größe von 639.175 m<sup>2</sup>.

Die 4 Zusatzgeltungsbereiche für Ersatzmaßnahmen bleiben unverändert wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West 3. Änderung und Erweiterung“. Sie haben zusammen eine Größe von 38.885 m<sup>2</sup>.

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ erlöschen alle früher gemachten Festsetzungen für das Plangebiet.

Mit Teilflächen des Flurstückes 113, Flur 7 (Industriestraße) greift der erweiterte Geltungsbereich in des Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“, 2. Änderung ein. Die betreffende Fläche ist auch im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone I des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes – Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929 -, in der Bodeneingriffe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### 4. INHALTE DER 4. ÄNDERUNG

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beinhaltet Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, und solche, die sie nicht berühren.

Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, sind:

- die Erweiterungen des Geltungsbereiches um Flächen für Straßenbau und Lärmschutzvorkehrungen,

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- die Neuordnung des Bereiches zwischen Friedberger Straße, Willy-Brandt-Straße und Dortelweiler Platz für das bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ vorgesehene Sondergebiet Ladenzentrum sowie gewerbliche und Mischnutzungen,
- die Herstellung eines repräsentativen Entrées in den Stadtteil Dortelweil durch städtebauliche Fassung des geplanten Verkehrskreisels am Knoten Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße,
- der Neuzuschnitt einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten und des benachbarten Mischgebietes,
- die Festsetzung von Stellplätzen für das Sport- und Kulturforum anstelle von öffentlicher Verkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche im Bereich der Willy-Brandt-Straße,
- die Anpassung der Festsetzungen zu Lärmschutzvorkehrungen an das aktualisierte Gutachten,
- die Umwandlung des westlichen Teils des Sondergebietes SO 2 „Pferdesport“ in eine öffentliche Grünfläche mit Geländemodellierung,
- die Flächenreduzierung der Einmündung der Konrad-Adenauer-Allee in die Theodor-Heuss-Straße,
- die Ergänzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für den Teil des Wohngebietes WA 3 am Knoten Konrad-Adenauer-Allee / Margeritenstraße und Falkenstraße.

Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind:

- Ergänzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen in den Wohngebieten,
- geringfügige Verschiebungen und Vergrößerungen von Bauflächen und von bebaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten,
- ergänzende Regelungen zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Nordseite des Dortelweiler Platzes sowie durch Balkone, Garagenunterkellerungen und Wintergärten,
- teilweiser Ersatz der Festsetzung von Vollgeschossen durch die Festsetzung zulässiger Traufhöhen,
- Beschränkung der Zulässigkeit von Carports auf Standorte, bei denen die Entwässerung in das öffentliche Kanalnetz gewährleistet ist,
- Streichung der Ausweisung des Nieder-Erlenbacher-Weges als landwirtschaftlicher Weg (LDWW) in einem Mittelteil zwischen Willy-Brandt-Straße und Konrad-Adenauer-Allee.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Aufgrund der Abwägung der Anregungen und Bedenken während der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind weitere die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderungen und redaktionelle Überarbeitungen vorgenommen worden:

- die Eintragung eines Leitungsrechtes für Abwasserkanäle am Nordostende des Johannes-Brahms-Weges,
- die Vereinfachung der Festsetzung von Flächen für Stellplätze in Mozartstraße, Joseph-Haydn-Weg und Milanweg,
- die Löschung der alten Gewinnbezeichnungen,
- die durchgehende Festsetzung einer Baulinie im SO 1 „Ladenzentrum“ am Dortelweiler Platz und die textliche Festsetzung von Unter- und Überschreitungsmöglichkeiten,
- die Veränderung der Einmündung der Falkenstraße in die Willy-Brandt-Straße,
- die Eintragung einer Bauverbotszone auf der Südseite der Theodor-Heuss-Straße und damit verbunden die Rücknahme der bebaubaren Flächen im GE 3 am Kreisel Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße,
- das Entfallen der Anbindung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges an die Theodor-Heuss-Straße in Gegenlage zum östlichen Anschluß an die B3,
- das Entfallen zweier Baumpflanzgebote am Ostende des Cäcilienweges,
- der Ausschluß von Parabolspiegelantennen im Baugebiet,
- die präzisierende Formulierung der textlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachbegrünungen.

### 5. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

#### 5.1. Geltungsbereichserweiterungen

##### 5.1.1 Kreisverkehrsplatz Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße

Die Geltungsbereichserweiterung ist erforderlich, um im Zuge der Umgestaltung der Friedberger Straße Baurecht für den Kreisverkehrsplatz zu erlangen. Die Geltungsbereichserweiterung umfaßt den gesamten Umbaubereich einschließlich des Bereiches der Theodor-Heuss-Straße, in dem lediglich Höhenveränderungen vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich schließt im Südosten nahtlos an den Bebauungsplan „Im Weitzesgrund, 5. Änderung“ an, der sich in Aufstellung befindet, und ersetzt mit Teilflächen der Flurstücke 96/7 und 97 Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund, 2. Änderung“.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Notwendig für Rad- und Fußwegebau ist die Einbeziehung von ca. 125 m<sup>2</sup> des Flurstückes 143 (Stadtwerke). Die Geltungsbereichserweiterung ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen.

#### 5.1.2 Kreisverkehrsplatz Friedberger Straße / Willy-Brandt-Straße

Die Geltungsbereichserweiterung für den Verkehrskreisel wird der Vollständigkeit halber vorgenommen. Für die Umgestaltung werden ausschließlich vorhandene öffentliche Verkehrsflächen der Friedberger Straße und der Industriestraße in Anspruch genommen. Die Geltungsbereichserweiterung wird deshalb nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen.

#### 5.1.3 Kreisverkehrsplatz Friedberger Straße / Konrad-Adenauer-Allee / Vilbeler Pfad

Die Geltungsbereichserweiterung ist erforderlich, um im Zuge der Umgestaltung der Friedberger Straße Baurecht für den Kreisverkehrsplatz zu erlangen. Für die Herstellung des vollständigen Kreisels einschließlich Rad- und Fußwegebau ist die Einbeziehung von ca. 35 m<sup>2</sup> des Gewerbegebietes GE 2 (GZS) sowie auf der Ostseite der Friedberger Straße von jeweils ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche der Flurstücke 73/3 und 73/4 (Stada). Die Zustimmungen der Grundstückseigentümer sind erteilt. Die Geltungsbereichserweiterung ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen. Der Eingriffsbereich beinhaltet die Geltungsbereichserweiterung und die beanspruchte Fläche des GE 2.

#### 5.1.4 Beschleunigungsspur an der B3 (A) und Lärmschutzwand im Norden

Die Aufnahme der B3 (A) bis zum Ende der Beschleunigungsspur Richtung Norden ist erforderlich, um vollständiges Baurecht für den Anschluß der Nordspange (Theodor-Heuss-Straße) an die B3 (A) zu erlangen.

Die Bereitstellung der Flächen war bisher im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen gewesen, was aber aus zeitlichen Gründen nicht möglich ist.

Der technische Ausbau der Beschleunigungsspur ist durch Errichtung einer Gleitwand so flächensparend vorgesehen, daß das Flurstück 19 im Besitz der Stadt Frankfurt nicht betroffen wird. Zur Erreichung eines vollständigen Schallschutzes muß die begleitende Lärmschutzwand weitere 50 m nach Norden verlängert werden. Die ausgewiesene Fläche liegt zwischen Fahrbandrand und bestehendem Wirtschaftsweg im Osten auf der Straßenparzelle. Die Geltungsbereichserweiterung ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen.

#### 5.1.5 Erweiterte Anschlußstelle an die B 3 (A)

Für die B 3 (A) liegt ein Planfeststellungsbeschluß vor, der einen 4-spurigen Ausbau vorsieht. Der Zeitpunkt des Ausbaus steht jedoch nicht fest. Bei Bau der Anschlußstelle wird der vierspurige Ausbau jedenfalls noch nicht durchgeführt. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen im westlichen Anschlußohr erfolgen deshalb in einer Breite, die die tatsächlichen Fahrbahnbreiten der Auffahrten sowohl auf eine 2-spurige als auch eine 4-spurige Straße beinhalten.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Der begleitende landwirtschaftliche Weg wird in seiner endgültigen Lage festgesetzt und gebaut. Zur Baurechtssicherung für den Anschluß an die künftig 4-spurige B 3 (A) ist eine Geltungsbereichserweiterung nach Westen in einer Größenordnung von 3.360 m<sup>2</sup> erforderlich. Es handelt sich um intensiv genutztes Ackerland und einen landwirtschaftlichen Weg. Die Erweiterungsflächen liegen vollständig innerhalb des zukünftigen Flurstückes 4 der Flur 25, Gemarkung Bad Vilbel, das im derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren gebildet werden und in das Eigentum der Stadt Bad Vilbel übergehen soll.

Die Geltungsbereichserweiterung ist in die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung einbezogen. Als Verkehrsfläche festgesetzt werden im Bebauungsplan alle Flächen, die zu verschiedenen Zeiten als Straßen ausgebaut werden: die Auffahr- und Beschleunigungsspuren sowohl an eine zweispurige B 3 (A) als auch an eine vierspurige B 3 (A) sowie die beiden zusätzlichen Spuren der B 3 (A) selbst.

In die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz fließen die festgesetzten / dargestellten Verkehrsflächen jedoch nicht vollständig ein, sondern lediglich die endgültigen Auffahr- und Beschleunigungsspuren (für den vierspurigen Ausbau der B 3 (A)) und der begleitende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg. Die Auffahr- und Beschleunigungsspuren für den vierspurigen Ausbau stellen den endgültigen Zustand des Knotens dar und beanspruchen eine größere Fläche als das Zwischenstadium (zweispuriger Ausbau). Das Zwischenstadium wird dann rückgebaut und entsiegelt. Die zusätzlichen Spuren der B 3 (A) sind planfestgestellt. Das Planfeststellungsverfahren regelt den naturschutzrechtlichen Ausgleich, er ist in diesem Falle nicht Aufgabe der Stadt Bad Vilbel.

#### 5.1.6 Lärmschutzwand an der B3 (A) im Süden

Die Fortsetzung des Lärmschutzes für das Baugebiet Dortelweil-West an der B3 (A) Richtung Süden war auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens von Beginn der Planung des Baugebietes an vorgesehen.

Der Plangeber ging zunächst davon aus, daß die Herstellung einer Lärmschutzwand in der Straßenparzelle der B3 (A) ohne Bebauungsplan möglich sei. Auf Veranlassung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen wird jetzt der Geltungsbereich jedoch erweitert, um das Baurecht für eine Lärmschutzwand zweifelsfrei sicherzustellen.

Die Geltungsbereichserweiterung beschränkt sich auf einen Teil der Straßenparzelle, die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland ist bzw. nach Abschluß des Verfahrens sein wird. Es handelt sich um einen ca. 182,0 m langen und im Mittel 4,0 m breiten Randstreifen zwischen dem östlichen Fahrbahnrand und dem bereits neu angelegten landwirtschaftlichen Weg auf der Ostseite der B 3(A). Der frühere Weg mit der Flurstücksnummer 102 ist bereits aufgelassen.

Die Geltungsbereichserweiterung ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen.

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### 5.2 Sondergebiet Ladenzentrum und angrenzende Baugebiete

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Nahversorgung des ständig wachsenden Baugebietes Dortelweil-West, aber auch des Altortes Dortelweil ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben dringend erforderlich.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens zum Ladenzentrum, das die Stadt Bad Vilbel im Oktober 1998 durchgeführt hat, wird der Bereich zwischen Dortelweiler Platz, Willy-Brandt-Straße und Friedberger Straße neu geordnet. Das Sondergebiet SO 1 „Ladenzentrum“ war bislang der Friedberger Straße zugeordnet und soll künftig mit seinem Hauptzugang an die Mitte des Dortelweiler Platzes angebunden werden.

Zu diesem Zweck wird die öffentliche Verkehrsfläche eines Teils der Lortzingstraße entfallen und überbaut werden. Die Andienung des Dortelweiler Platzes sowie des Sport- und Kulturforums erfolgt deshalb zukünftig von der Friedberger Straße über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche des Mischgebietes MI3.

Die Andienung des Ladenzentrums erfolgt von der Willy-Brandt-Straße aus. Um den Andienungsbereich deutlicher und damit verkehrssicherer zu gestalten, wird der gegenüberliegende Einmündungsbereich der Falkenstraße verändert. Dieser Änderung liegt ein Verkehrsgutachten von IMB-Plan zugrunde.

Das Sondergebiet wird im Westen und im Osten gerahmt von einem Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet, deren zulässige Nutzungen sich in das relativ großzügig geschnittene Sondergebiet ausdehnen können. Deshalb werden im Sondergebiet neben Einzelhandel und Gastronomie auch Hotels und Bürogebäude sowie Wohnungen zugelassen, sofern die Schallschutzanforderungen erfüllt sind. Um andererseits die spezifische Sondergebietsnutzung nicht auszudehnen, werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet GE 4 komplett und im Mischgebiet MI 1 bis auf einen kleinen Bereich an der Lortzingstraße (Treppenstraße) ausgeschlossen.

Die im SO 1 „Ladenzentrum“ zulässigen Nutzungen sind bis auf die Wohnungen auch im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

#### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des SO 1 „Ladenzentrum“ vergrößert sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan von 10.695 m<sup>2</sup> auf 12.620 m<sup>2</sup>.

Um einer Vergrößerung der zu realisierenden Verkaufsflächen vorzubeugen, wird als neue Festsetzung des Bebauungsplanes die Verkaufsfläche im Sondergebiet insgesamt auf 6.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Hauptnutzflächen von Schank- und Speisewirtschaften sind in diese Fläche einzuberechnen.

Im bisherigen SO 1 waren bei einer GRZ von 0,65 ebenerdig ein Markt mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und bis zu knapp 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von nicht großflächigem Einzelhandel zu verwirklichen gewesen. Da im benachbarten Mischgebiet MI 1 (ehemals ca. 8.645 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4) nicht großflächiger Einzelhandel unbeschränkt zulässig war, hätten hier theoretisch bis zu weiteren 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen können.

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Durch das in der vorliegenden Bebauungsplanänderung neu definierte und begrenzte Sondergebiet SO 1 „Ladenzentrum“ wird der ursprünglich sowohl landesplanerisch als auch bauleitplanerisch abgestimmte und genehmigte Umfang an Einzelhandelsflächen keineswegs erweitert.

In den drei Baugebieten GE 4, SO 1 und MI 1 werden einheitliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt: GRZ 0,8, erweiterte GRZ 0,9 und GFZ 1,8. Dies ist notwendig, um Verschiebungen der tatsächlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen der Baugebiete untereinander (wie oben beschrieben) sowie eine gemeinsame (und durch Baulast zu sichernde) ausgleichende Berechnung der Ausnutzungsziffern zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,8, die höher ist als die bisher in diesem Bereich festgesetzte, ist städtebaulich erforderlich, um im Gewerbegebiet GE 4 auf der eingeschränkten überbaubaren Grundstücksfläche die stadtgestalterisch gewünschte Gebäudehöhe erzielen zu können.

Die Überschreitung der Obergrenzen von GRZ und GFZ gem. § 17 BauNVO für das Mischgebiet und die Überschreitung der erweiterten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO für alle drei Baugebiete ist zur Herstellung der flächenintensiven Andienungs- und Stellplatzflächen erforderlich. Die Verdichtung in diesem Bereich ist städtebaulich vertretbar, weil ihm die große Freifläche des Dortelweiler Platzes unmittelbar zugeordnet ist. Die starke Versiegelung wird durch großflächige Dachbegrünung ausgeglichen. Der gesamte Umplanungsbereich ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen.

### 5.2.3 Gestaltung des Bereiches

Wie oben beschreiben, sind mindestens 50 % der Überbauung aller 3 Baugebiete mit Dachbegrünung zu versehen. Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl entspricht dies einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Statt der Anzahl der Vollgeschosse werden an den Rändern des Bereiches zulässige Traufhöhen festgesetzt, unabhängig von den Höhen verschiedenartig gewerblich genutzter Geschosse. Mit den vorgegebenen Höhen wird zum Dortelweiler Platz und zur Friedberger Straße hin eine niedrige Bebauung ausgeschlossen, da diese sich städtebaulich nicht einfügen würde.

Für die zum Dortelweiler Platz ausgerichteten Fassaden sind aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Bereiches (sozialer Mittelpunkt des Baugebietes) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sowie planungsrechtliche Abweichungen von der festgesetzten Baulinie (Möglichkeit der Arkadenbildung durch Zurücksetzen des Erdgeschosses und Auskragen des 1. Obergeschosses) ergänzt worden.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 5.3 Stellplätze für das Sport- und Kulturforum

Gemäß der textlichen Festsetzung A 3.6.1 darf der Nachweis der notwendigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche am Dortelweiler Platz gesamtheitlich mit dem Nachweis der Stellplätze für die Baugebiete SO 1 „Ladenzentrum“, MI 1, MI 3 und GE 4 erbracht werden. Dies ist aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs aller Nutzungen am Dortelweiler Platz sinnvoll. Wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ist der Stellplatznachweis öffentlich-rechtlich zu sichern. Der separate Stellplatznachweis für jedes einzelne Baugebiet bzw. Grundstück wird durch diese Möglichkeit selbstverständlich nicht ausgeschlossen.

Für das Sport- und Kulturforum ist insbesondere zur Deckung eines Spitzenbedarfs bei Großveranstaltungen an die Mitbenutzung von Stellplätzen in den benachbarten Baugebieten SO 1 und GE 4 zu denken. Die für den täglichen Normalbetrieb des Sport- und Kulturforums erforderlichen Stellplätze sollen dagegen möglichst ohne Rückgriff auf oberirdische oder Tiefgaragenstellplätze in diesen Baugebieten zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grunde werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes private Stellplätze im Bereich der Willy-Brandt-Straße (in west-östlicher Richtung verlaufender Teilabschnitt) anstelle von öffentlicher Verkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche neu festgesetzt. Sie sollen durch Baulast an das Sport- und Kulturforum angebunden werden. Der Umplanningebereich ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen.

Um auch im Bereich des MI 3 östlich des Dortelweiler Platzes zusätzlich zu möglichen Bauvorhaben eine höhere Zahl von Stellplätzen für das Sport- und Kulturforum herstellen zu können, wird die erweiterte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,8 erhöht. Da für Stellplätze eine Vollversiegelung ausgeschlossen wird, ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen.

#### 5.4 Bereich zwischen Kreisel Theodor-Heuss-Straße und Naturdenkmal Speierling

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ und der gleichzeitig betriebenen 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Weitzesgrund“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den geplanten Verkehrskreisel Friedberger Straße / Theodor-Heuss-Straße baulich zu fassen und als Eingangstor in den Stadtteil Dortelweil auszubilden.

Zur Herstellung der städtebaulichen Dominante „Kreisel“ wird im Gewerbegebiet GE 3 die überbaubare Fläche deutlich zur Friedberger Straße hin erweitert und in Form von Baulinien festgesetzt. Straßenrecht, d. h. die Einhaltung von Mindestabständen zur Straße, steht nach Übergang der Friedberger Straße in städtische Trägerschaft nicht entgegen. Der Sicherstellung der städtebaulichen Dominante dient auch die Festsetzung einer zwingenden Traufhöhe im Bereich Friedberger Straße / Kreisel. Die Rundung des Kreisverkehrsplatzes soll durch einen niedrigeren Vorbau (ein- bis zweigeschossig) nachgezeichnet werden.

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Entlang der Theodor-Heuss-Straße (künftige Kreisstraße) ist die Berücksichtigung der Bauverbotszone erforderlich.

Aufgrund der Ergebnisse des aktualisierten Lärmschutzgutachtens ist in der Theodor-Heuss-Straße im westlichen Anschluß an den Kreis der Verzicht auf ca. 70 m Lärmschutzwand möglich. Dies ist städtebaulich zu begrüßen, da die Lärmschutzwand die gewünschte gestalterische Dominante verdecken würde.

Im südwestlichen Anschluß an diesen Bereich wird die Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten (am Naturdenkmal Speierling) neu zugeschnitten. Das bislang sehr schmal und lang geschnittene Grundstück wird verbreitert und verkürzt, insgesamt verkleinert. Dem Neuzuschnitt (ca. 2.300 m<sup>2</sup>) liegt die konkrete Planung für einen Kindergarten zugrunde.

Die nördlichen Flächen werden dem Mischgebiet MI 5 zugeschlagen. Hier ist nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig, um das westlich anschließende Wohngebiet nicht zu verschatten.

Der öffentliche Fuß- und Radweg auf der Südseite der Theodor-Heuss-Straße wird künftig zum Bussardweg weitergeführt. Die Fläche für die Lärmschutzwand auf der Südseite der Theodor-Heuss-Straße wird auf das notwendige Maß verschmälert. Der Änderungsbereich ist in die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung einbezogen.

### 5.5 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Auf der Grundlage der in Dortelweil-West bereits realisierten Wohnbebauung und aktualisierter Verkehrsprognosen sind die Festsetzungen für Lärmschutzvorkehrungen gutachterlich gegengerechnet worden. Entsprechend sind für Teile der aktiven Lärmschutzvorkehrungen veränderte Höhen und Längen festgesetzt worden.

Die Einmündung der Konrad-Adenauer-Allee in die Theodor-Heuss-Straße wird auf das notwendige Mindestmaß verringert, so daß die Lücke in den Lärmschutzvorkehrungen schrumpft und sich die Immissionssituation für die anschließende Bebauung verbessert.

Für den Geschößwohnungsbau (WA 3) am nördlichen Ende der Konrad-Adenauer-Allee ist die Ergänzung von Festsetzungen für passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich, da sich am Kreisverkehrsplatz Theodor-Heuss-Straße/Konrad-Adenauer-Allee die Lücke zwischen Lärmschutzwand Richtung Westen und Lärmschutzwand Richtung Osten durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht schließen läßt.

# STADT BAD VILBEL

## BEBAUUNGSPLAN „DORTEIWEIL - WEST“

### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

#### 5.6 Sondergebiet „Pferdesport“

Das Sondergebiet SO 2 „Pferdesport“ wird verkleinert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Westen des Sondergebietes sowie die anschließende bislang private Grünfläche im Norden werden in öffentliche Grünflächen umgewidmet (ca. 2.875 m<sup>2</sup>). Auf diese Weise wird das Grün- und Freiraumkonzept des städtebaulichen Entwurfes vervollständigt, das einen abschließenden Grünbereich mit Freizeitnutzungen entlang der B 3 (A) und drei dort endende „grüne Finger“, die die Wohngebiete in Sektoren trennen, vorsieht.

Wie an den Wohngebietes Anton-Bruckner-Straße, Mozartstraße und Margeritenstraße wird auf der Ostseite des Grünbereiches eine Aufschüttung vorgenommen, die das Baugebiet von dem öffentlichen Aufenthaltsbereich abtrennt. Der Grundstückseigentümer des Sondergebietes hat der Umwandlung zugestimmt.

#### 5.7 Landwirtschaftliche Wirtschaftswege

Im zentralen Abschnitt zwischen Willy-Brandt-Straße und Konrad-Adenauer-Allee entfällt die Nutzung des Nieder-Erlenbacher-Weges als landwirtschaftlicher Weg. Der Ausbau erfolgt als reiner Fuß- und Radweg.

Für landwirtschaftlichen Verkehr – sofern dieser nicht ohnehin den Grenzweg am Südrand des Baugebietes benutzt – ist eine Führung über die Konrad-Adenauer-Allee möglich, um von dort in die Unterführung des Nieder-Erlenbacher-Weges unter der B 3 (A) in Richtung der westlichen Gemarkungsteile zu gelangen.

Der Anschluß des geplanten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges an die Theodor-Heuss-Straße in Gegenlage zum östlichen Anschluß an die B 3 muß aus Gründen der Verkehrssicherheit entfallen.

#### 5.8 Sonstige Änderungen

Weiterhin sind Erfahrungen aus Bauantragsverfahren und deren möglichst reibungsloser Abwicklung in die Änderung einzelner Festsetzungen eingeflossen:

- Eintragung bereits vergebener Hausnummern in die Planzeichnung (nachrichtliche Übernahme),
- Ergänzung und vereinfachende Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen in den Wohngebieten WA 1 und 2 sowie eines Leitungsrechtes im Johannes-Brahms-Weg,
- geringfügige Verschiebung der bebaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Mozartstraße 9-12,

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- klärende Ergänzungen, inwieweit überbaubare Grundstücksgrenzen durch Balkone überschritten werden dürfen, inwieweit Unterkellerungen von Garagen zulässig sind, wie hoch Wintergartenanbauten sein dürfen und wie breit Gauen sein dürfen,
- eine Ergänzung zur Zulässigkeit von Stützmauern und
- der Ausschluß von Parabolspiegelantennen im Baugebiet.

### 6. VERÄNDERTE FLÄCHENBILANZ

Verkehrsflächen (ohne Wege in Grünzügen)	110.045 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	102.020 m <sup>2</sup>	
Biotopflächen	12.960 m <sup>2</sup>	
Wasser- und Grabenflächen	2.600 m <sup>2</sup>	
<u>Flächen für Lärmschutzmaßnahmen</u>	<u>19.650 m<sup>2</sup></u>	
Nicht bebaubare Flächen	247.275 m <sup>2</sup>	(38,70 %)
Gemeinbedarfsflächen	24.980 m <sup>2</sup>	
Wohnbauflächen (erhöhte GRZ 0,6)	172.710 m <sup>2</sup>	
Wohnbauflächen (erhöhte GRZ 0,75)	51.350 m <sup>2</sup>	
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,8	2.480 m <sup>2</sup>	
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,7	20.340 m <sup>2</sup>	
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,6	12.300 m <sup>2</sup>	
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,4	47.575 m <sup>2</sup>	
Mischbauflächen MD	4.110 m <sup>2</sup>	
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,8	5.295 m <sup>2</sup>	
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,7	3.160 m <sup>2</sup>	
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,6	7.660 m <sup>2</sup>	

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,4	8.190 m <sup>2</sup>	
Sonderbauflächen mit GRZ 0,8	12.620 m <sup>2</sup>	
Sonderbauflächen mit GRZ 0,3	19.130 m <sup>2</sup>	
<u>Nettobauland</u>	<u>391.900 m<sup>2</sup></u>	<u>(61,30 %)</u>
Gesamtfläche	639.175 m <sup>2</sup>	
<u>Zusatzgeltungsbereiche für Ersatzmaßnahmen</u>	<u>38.885 m<sup>2</sup></u>	

## 7. VERKEHRERSCHLIEßUNG

Wie bereits ausgeführt, dienen die beiden Erweiterungen des Geltungsbereiches im Nordwesten und Nordosten der Erlangung von vollständigem Baurecht für die äußere Verkehrserschließung. Konzeptionell ändert sich in der 4. Änderung und Erweiterung die Verkehrsführung nicht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im inneren Verkehrsgefüge besteht die einzige Änderung im Entfallen eines Teiles der Lortzingstraße. Die veränderte Erschließung des Dortelweiler Platzes und des Ladenzentrums ist in Abschnitt 5.2.1 der Begründung beschrieben.

Die günstigen Bedingungen der ÖPNV-Versorgung bleiben bestehen:

Ein entscheidendes Kriterium für die große Ortserweiterung in Dortelweil war von Anfang an das Vorhandensein eines S-Bahnhaltepunktes. Dieser ist von dem neuen Wohngebiet in Entfernungen von ca. 600 m bis 1200 m erreichbar, was über das dichte Fuß- und Radwegenetz problemlos zu bewältigen ist.

Der Bahnhof Bad Vilbel-Dortelweil ist S-Bahn-Haltepunkt der S 6 zwischen Friedberg und Frankfurt am Main. Die tagsüber im 20-Minuten-Takt fahrende S-Bahn ist auch für die Bewohner von Dortelweil-West gut erreichbar. Der zentrale Fußweg des Gebietes zielt auf die Hohemarkstraße als direkter Weg zum Bahnhof. An der Friedberger Straße ist an dieser Stelle eine Mittelinsel als Querungshilfe ausgeführt. Auch an den Kreisverkehrsplätzen kann die Friedberger Straße leicht überquert werden.

Zusätzlich zur S-Bahnanbindung strebt die Stadt Vilbel an, den VILBUS auch zur Erschließung von Dortelweil-West einzusetzen. Der VILBUS soll durch die Konrad-Adenauer-Allee geführt werden.

Die maximale Haltestellenentfernung beträgt zwischen 370 m und 250 m. Ein Umsteigen in den Bus nach Frankfurt ist in der Kernstadt möglich.

Der VILBUS-Betrieb wird mit einem Midi-Bus durchgeführt (21 Sitz-, 40 Stehplätze). Alle Haltestellen erhalten Wetterschutz. Die Fahrzeuge sind behindertengerecht ausgestattet.

# STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ sichergestellt und größtenteils baulich bereits hergestellt worden. Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen.

### 9. GRÜNORDNUNG

Bei der Bewertung von Eingriff und Ausgleich der Bebauungsplanänderung werden nur die Geltungsbereichserweiterungen (2 Kreisel, Beschleunigungsspur und erweiterte Anschlußstelle, Lärmschutzwand) und die Änderungsbereiche (Ladenzentrum, Kindergarten am Speierling, Stellplätze in der Willy-Brandt-Straße) betrachtet.

Im Rest des Geltungsbereiches werden keine Eingriffe gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht vorgenommen. Ebenso verändert sich das Grünordnungskonzept des Gesamtgebietes nicht.

Gemäß Bilanzierung werden die Eingriffe an Kreiseln, Lärmschutzwand und Kindergarten durch die getroffenen Festlegungen an Ort und Stelle ausgeglichen. Bei der Geltungsbereichserweiterung Beschleunigungsspur und erweiterte Anschlußstelle und der Umplanung von Grünflächen entlang der Willy-Brandt-Straße in Stellplätze sind die Eingriffe nicht an Ort und Stelle auszugleichen. Dies wird jedoch durch die großflächige Dachbegrünung im Bereich des Ladenzentrums mehr als ausgeglichen.

Das Gesamtergebnis stellt eine deutliche Erhöhung des Biotopwertes dar. Ca. 12.000 Biotopwertpunkte können auf das Ökokonto der Stadt Bad Vilbel verbucht werden.

Der Bebauungsplan schließt umweltbewußtes Bauen nicht aus. Zu Niedrigenergiebauweise und der Verwendung umweltschonender Baustoffe soll ermutigt werden.

Zur unterstützenden Information kann herangezogen werden:

Leitfaden „Heizenergie im Hochbau“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, 5. Auflage, Sept. 1995, „Leitfaden zum ökologisch orientiertem Bauen“, Hg. Umweltbundesamt, Karlsruhe 1993.

Blatt: 9 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
Sp. 1	Sp. 2	vor Maßnahme Sp. 3	Sp.2x Sp.3 Sp. 5	Sp2 x Sp4 Sp. 6
Übertrag:				
<u>IST-SO Pferdesport</u>		nach Maßnahme Sp. 4		
10.510 SO 2 2.873 x 30%	3	vor Maßnahme Sp. 3	2.585,70	
10.540 SO 2 2.873 x 15%	7		3.016,65	
11.221 SO 2 2.873 x 55%	14		22.122,10	
			<b>27.724,45</b>	<b>40.222</b>
<u>SOLL-SO Pferdesport</u>				
11.221 SO 2 2.873 x 100%	14			
Summe/Übertrag:			27.724,45	40.222
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme			Biotopwertdifferenz: +12.497,55	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahme: Su.	Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt. DM

Anmerkung, den 5.08.99

DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
RÖDGENERSTRASSE 18

35463 FERNWALD-ANNEROD  
TELEFON (06 41) 4 16 33 FAX (06 41) 4 72 59



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Betr.: 4. B-Plan-Abänderung Bad Vilbel-Dortelweil - **Überarbeitung vom 21.6.1999**  
**Überarbeitung vom 05.08.1999**  
**Überarbeitung vom 21.09.1999**

### Allgemein:

Mit Schreiben vom 10.2.99 wurde unser Büro von der Stadtverwaltung Bad Vilbel (Stadtplanungsamt Herr Höfer) beauftragt, die o.a. B-Plan-Abänderung in Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro BLFP-Friedberg (Herrn Bechtstein) zu bearbeiten.

Am 14.06.1999 wurde vom Büro BLFP-Friedberg eine Ergänzung mitgeteilt, u. zw.:

1.)	Bereich Ladenzentrum	22.210 m <sup>2</sup>
2.)	Bereich Kindergarten am Speierling	14.670 m <sup>2</sup>
3.)	Lärmschutzwand (Verlängerung) (185 m x 4,0 m)	= 740 m <sup>2</sup>
4.)	Verkehrskreisel	3.110 m <sup>2</sup>
5.)	Bereichserweit. Beschleunigungsspur + Anschlußstr.	4.630 m <sup>2</sup>
6.)	Bereich Stellplätze W.-Brandt-Straße	440 m <sup>2</sup>
7.)	Verkehrskreisel Konrad-Adenauer-Allee	1.240 m <sup>2</sup>
8.)	SO 2 Pferdesport	2.873 m <sup>2</sup>

Diese Abänderungen werden in den nachfolgenden Biotopwertdifferenz-Tabellen auf der Basis des HENatG §§ 5 + 6 hinsichtlich der Eingriffs-, Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsforderungen untersucht. Den vorgenannten Tabellen ist zu entnehmen, daß im Gegensatz zur 3. B-Plan-Abänderung in der 4. B-Plan-Abänderung die Vergrößerungen der Versiegelungsflächen sowie Veränderung der GRZ-Parameter und neue Eingriffs-Bereiche einen erhöhten Eingriff ausweisen. Durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 87 (1) Nr. 1 HBO in der 4. B-Plan-Abänderung hinsichtlich der 50 %igen verbindlichen Dachbegrünungen i.d. Mi1-, Mi3-, GE 1-, GE 4- und So1-Gebieten ist in den Bereichen 1-4 eine positive Kompensation, in den Bereichen

5 + 6 eine negative Kompensation

nachzuweisen. In der Gesamt-Addition hingegen wird eine positive Biotopwert-Punkte-Kompensation erreicht (siehe nachfolgende Auflistung):

1.)	Änder.-Bereich Ladenzentrum	+ 49.422,00
2.)	Änder.-Bereich KITA	+ 4.481,00
3.)*	Lärmschutz-Wand	- 7.274,20
4.)	Kreisel	+ 1.245,00
5.)*	Beschleunigungsspur+Anschlußst.	- 28.085,00
6.)	Stellplätze W.-Brandt-Straße	- 3.080,00
7.)*	Verkehrskreisel K.Adenauer-Allee	+ 135,00
8.)	SO 2 Pferdesport	+ 12.497,55

Gesamt +29.341,35

\* Abänderungen



- 2 -

Der Bilanzierung ist zu entnehmen, daß keine neuen Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, im Gegensatz dazu die Plus-Bilanz (s. Vorseite) dem ÖKÖ-Konto der Stadt Bad Vilbel angerechnet werden können.

Desweiteren stützt sich die 4. B-Plan-Abänderung auf die Basis der 3. B-Plan-Abänderung vom Februar 1998. Das betrifft die planungs- und bauordnungsrechtlichen B-Plan-Bestandteile und insbesondere die Liste der zu verwendenden Pflanzen hinsichtlich der Begrünungsflächen wie auch der Lärmschutzwand.

Annerod, den 21.6.1999

Annerod, den 5.08.1999

DU/ Herr Bechstein Büro BLFP - Friedberg

DU/ Herr Hünner UNB Friedberg

DU/ Herr Höfer Stadt Bad Vilbel

Anlagen 9 Seiten Biotopwert-Differenz-Tabellen  
1 AN v. 5.8.99

Blatt: 1 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher	nachher
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3	Sp2 x Sp4
Übertrag:					
<b>IST - ÄNDERUNGSBEREICH LADEN-</b>					
*10.510 So	10.695 x 65% x 2/3	4.634,75		13.904,25	
10.510 Mi 1	8.645 x 40%	3.458		10.374	
10.510 Mi 3	1.780 x 40%	712		2.136	
10.510 Befestigung Straße		1.090		3.270	
10.540 So	10.695 x 15%	1.604		11.228	
10.540 Mi 1	8.645 x 20%	1.729		12.103	
10.540 Mi 3	1.780 x 20%	356		2.492	
11.221 So	10.695 x 20%	2.139		29.946	
11.221 Mi 1	8.645 x 40%	3.458		48.412	
11.221 Mi 3	1.780 x 40%	712		9.968	
*10.720 Ext.-Dach-Grün	10.695 x 65% x 1/3	2.317,25		44.027,75	
Summe/Übertrag:		22.210		187.861	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme:					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen: Bei Ersatzmaßnahmen	
				Bei Ersatzmaßnahmen: DIPSPRING GÜNTER KÖRPM/Punkt. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDU RÖDGENER STRASSE 18 35463 FERNWALD-ANNEROD TELEFON (06 41) 4 16 33, FAX (06 41) 4 72 59	

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3 Sp. 5	Sp2 x Sp4 Sp. 6
Übertrag:		22.210		187.861	
<b>SOLL - ÄND.BEREICH</b> <b>LADENZENTRUM</b> *10.510 So + Mi 1 + GE (neu) 20.430 x 80% x 1/2 10.510 Mi 3 1.780 x 40% 10.540 So + Mi 1 + GE (neu) 20.430 x 10% 10.540 Mi 3 1.780 x 20% 11.221 So + Mi 1 + GE (neu) 20.430 x 10% 11.221 Mi 3 1.780 x 40% *10.720 Ext.-Dach-Grün 20.430 x 80% x 1/2	3 3 7 7 14 14 19	8.172 712 2.043 356 2.043 712 8.172		24.516 2.136 14.301 2.492 28.602 9.968 155.268	
Summe/Übertrag:		22.210	22.210	187.861	237.283
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:				Biotopwertdifferenz: + 49.422	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Bei Ersatzmaßnahme: Su. DM			Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.	

DIPLOM-ING. GÜNTER KÖHLER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
RODGENER STRASSE 18

35463 FERNWALD-ANNEROD  
TELEFON (06 41) 4 16 33, FAX (06 41) 4 72 59

Blatt: 3 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3	Sp2 x Sp4
Übertrag:					
<u>IST - ÄND.BEREICH KINDERGARTEN -</u>					
<u>A. SPEIERLING</u>					
10.510 GE 3 4.060 x 60% GRZx 1/2*	3	1.218		3.654	
10.510 Mi 5 5.930 x 60% GRZ x 1/2*	3	1.779		5.337	
10.510 Gemeinbedarf 3.580 x 40% GRZ	3	1.432		4.296	
10.510 Verkehrsflächen	3	300		900	
11.221 Fläche Lärmschutz	14	800		11.200	
10.540 GE 3 4.060 x 20% GRZ	7	812		5.684	
10.540 Mi 5 5.930 x 20% GRZ	7	1.186		8.302	
10.540 Gemeinbedarf 3.580 x 20% GRZ	7	716		5.012	
11.221 GE 3 4.060 x 20%	14	812		11.368	
11.221 Mi 5 5.930 x 20%	14	1.186		16.604	
11.221 Gemeinbedarf 3.580 x 40%	14	1.432		20.048	
10.720 Ext.Dachgrün GE 3 u Mi5 9.990 x 1/2 x 60% GRZ	19	2.997		56.943	
Summe/Übertrag:		14.670		149.348	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Biotopwertdifferenz:					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahme:		Bei Ersatz- maßnahmen	
		Su. <b>DIPLOM-INGENIEUR WILHELM LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA RODGENER STRASSE 18</b>			

Blatt: 4 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher Sp.2x Sp.3 Sp. 5	nachher Sp2 x Sp4 Sp. 6
Sp. 1	Sp. 2				
Übertrag:		14.670			
SOLL - ÄND.KITA - A. SPEIERLING					
10.510 GE 3 4.140 x 60% x 1/2*	3		1.242		3.726
10.510 Mi 5 7.030 x 60% x 1/2*	3		2.109		6.327
10.510 Gemeinbedarf 2.740 x 40%	3		1.096		3.288
10.540 GE 3 4.140 x 20%	7		828		5.796
10.540 Mi 5 7.030 x 20%	7		1.406		9.842
10.540 Gemeinbedarf 2.740 x 10%	7		274		1.918
11.221 GE 3 4.140 x 20%	14		828		11.592
11.221 Mi 5 7.030 x 20%	14		1.406		19.684
11.221 Gemeinbedarf 2.740 x 50%	14		1.370		19.180
10.510 Verkehrsflächen	3		300		900
11.221 Fläche Lärmschutz	14		460		6.440
10.720 Ext.-Dach-Grün 11.170 x 1/2 x 60%	19		3.351		63.669
04.320 Einzelbäume (l. Ord.)	26 (9 St x	5 m2)	45		1.170
Summe/Übertrag:		14.670	14.670	149.348	153.532
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: +4.184	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahme: Su. DM DIPL.-ING. GUNTER KOHLER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA RODGENER STRASSE 18/ 35463 FERNWALD-ANNEROD		Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.	

Annerod, den 9.3.1999 / 21.06.1999/5.08.99 \*Vermerk: 1/2 wegen 50% Dachgrün

RODGENER STRASSE 18/  
35463 FERNWALD-ANNEROD  
TELEFON (06 41) 4 (6 98) 4 (9 6 4) 4 7 1 5 6

Blatt: 5 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4
Übertrag:					
LÄRMSCHUTZWALL					
IST 06.200 Wiesenfläche	21	740		15.540	
SOLL 10.510 Lärmschutzwand -Versieg.	3		185mx 48cm= 88,8 m2		266,40
10.743 " - Begrün.	13		(185m L x (2x0,5) =185,-		2.405,00
11.221 Verkehrsgrün (2 Pkte. Abzug)	12		466,20		5.594,40
			740	15.540	8.265,80
					- 7.274,20
					Biot.-Diff.
IST - BEREICH KREISEL	3	2.985		8.955	
10.510 Verkehrsfläche	6	125		750	
10.530 unversiegelte Grundstücke	3		2.930		8.790
SOLL 10.510 Verkehrsflächen	12		180		2.160
11.221 " Grün (2 Pkt. abgewertet)					
Summe/Übertrag:		3.110	3110	9.705	10.950
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: + 1.245	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung:			Bei Ersatzmaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt.
	Grundstücksbereitstellung:			Su.	DM
	Technische Baumaßnahme:				
	Biologische Baumaßnahme:				

Annerod, den 9.3.1999 / 1999/Überarbeitung 21.9.1999  
 A P P A W A  
 Dipl.-Ing. GÜNTER KÖHLER  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
 RÖDGENER STRASSE 18  
 35463 FERNWALD-ANNEROD

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3	Sp2 x Sp4 Sp. 6
Übertrag:					
<b>IST - BESCHLEUNIGUNGSSPUR</b>					
10.510 Verkehrsfläche	3	175		525	
02.600 Verkehrsgrün (abgewertet)	20	650		13.000	
10.530 Landwirtschaftsweg (teilversieg.)	6	125		750	
06.920 Grünlandeinsaat	14	620		8.680	
11.100 Acker	13	3.360		43.680	
<hr/>					
SOLL - Verkehrsflächen 1.570 +Zusatzbereich 1.200	3		2.770		8.310
Soll-Verkehrsgrünflächen (i.größeren Umfang)	14		2.160		30.240
	=====	=====	=====	=====	=====
	4.930	4.930	4.930	66.635	38.550
<hr/>					
Summe/Übertrag:					
<hr/>					
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: - 28.085	
<hr/>					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahme: Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt.			DM

DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
RÖDGENER STRASSE 18

35463 FERNWALD - ANNEROD  
TELEFON (0641) 4/16 33 FAX (0641) 4/72 59

Blatt: 7 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher	nachher
Sp. 1	Sp. 2			Sp.2x Sp.3 Sp. 5	Sp2 x Sp4 Sp. 6
Übertrag:					
<u>IST - STELLPLÄTZE W.-Brandt-Str.</u>					
11.221 Grünfläche	14	440		6.160	
<u>SOLL - STELLPLÄTZE W.-Brandt-Str.</u>					
10.540 teilvers. Parkfläche	7		440		3.080
Summe/Übertrag:			440	6.160	3.080
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Biotopwertdifferenz: - 3.080	
				Bei Ersatzmaßnahme: Su.	Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt. DM

Annerod, den 9.3.1999 / 21.06.1999

**DIPLOM-ING. GÜNTER KÖHLER**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
 RÖDGNER STRASSE 18  
**35463 FERNWALD-ANNEROD**  
 TELEFON (06 41) 4 16 53, FAX (06 41) 4 72 59



Blatt: 8 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher Sp.2x Sp.3 Sp. 5	nachher Sp2 x Sp4 Sp. 6
Sp. 1	Sp. 2				
Übertrag:					
<u>Verkehrskreisel K.A.-Allee</u>					
<u>IST-BEREICH</u>					
10.510 Verkehrsflächen	3	1.085 m2		3.255,00	
10.510 GE 2	3	35 m2		105,00	
11.221 Grünflächen (Flurstück 73/3)	12	60 m2		720,00	
11.221 Grünflächen (Flurstück 73/4)	12	60 m2		720,00	
<u>SOLL</u>					
10.510 Verkehrsflächen	3		1.105 m2		3.315,00
11.221 Verkehrs-Grünflächen	12		135 m2		1.620,00
Summe/Übertrag:		1.240 m2	1.240 m2	4.800,00	4.935,00
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
				Biotopwertdifferenz: + 135	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahme:  Su. DM	
				Bei Ersatz- maßnahmen DM/Punkt.	

Annerod, den 21.06.1999

**DIPL.-ING. GÜNTER KÖHLER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
RÖDGENER STRASSE 18

**35463/FERNWALD-ANNEROD**  
TELEFON (06 41) 4 16 33/FAX (06 41) 4 72 59

