

Stadt Bad Vilbel

Stadtteil Dortelweil

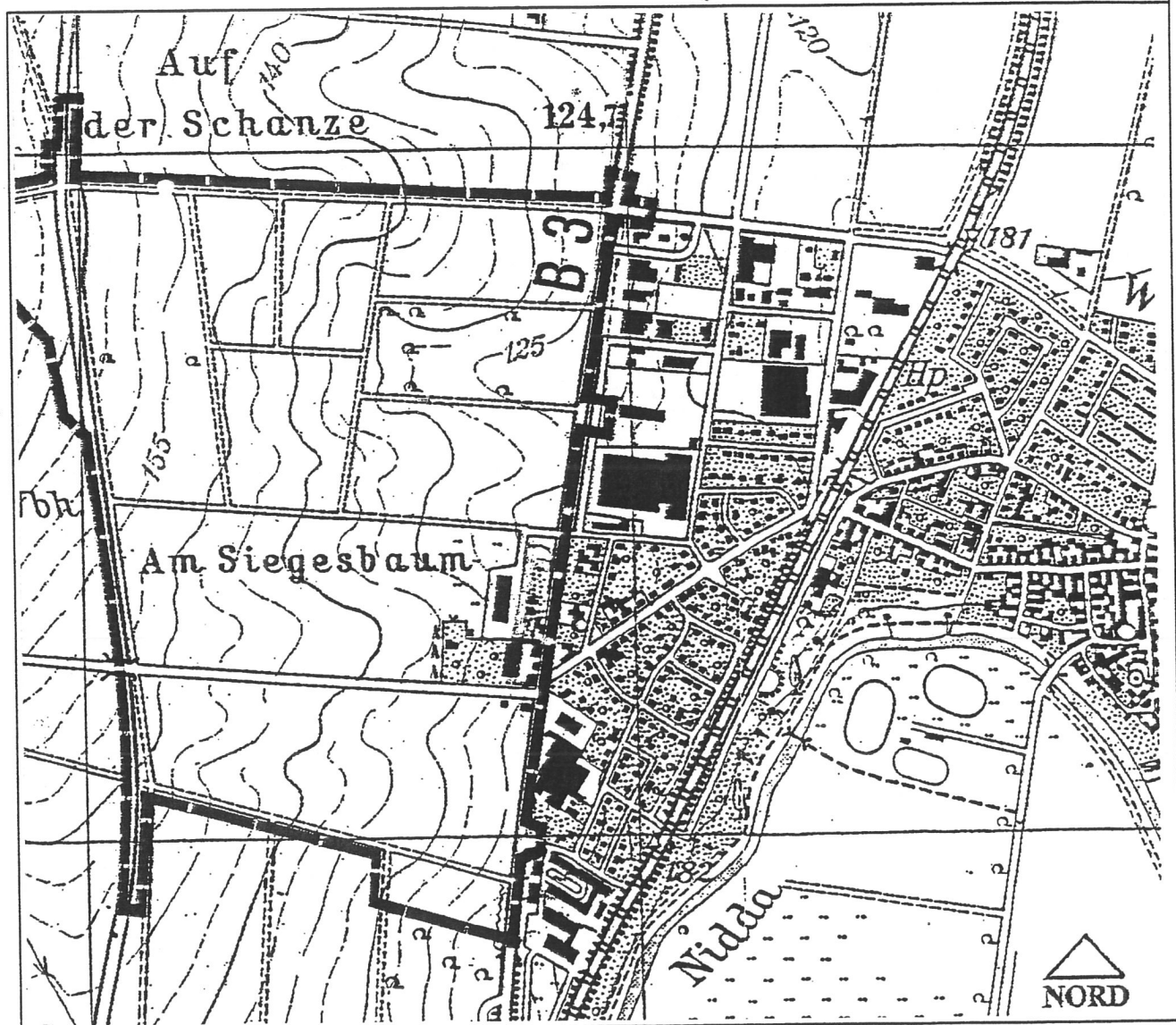
Bebauungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

"Dortelweil West"

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. §9 BauGB und §87 HBO



BLFP

PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS

PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

ARCHITEKTEN BDA

STRASSHEIMER STR. 7
61169 FRIEDBERG

TEL. 06031/6002-0
FAX. 06031/6002-22

Masstab	1:1000	Planungsstand	Bearbeiter	Be
Projekt Nr.	98098		Gezeichnet	Pg
Anlage	1/1	Verfahrensstand	Geändert	April 98
CAD - File		Satzung	Februar 99	Mai 99
Blatt	860/1880		Oktober 99	Juli 2000
			Nov. 2000	Jan. 2001

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei uns. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch 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“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

A. 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

Wohngebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
WA 1	0,4	0,8	II
WA 2	0,4	0,8	II
WA 3	0,4	1,2	III
WA 4	0,3	0,6	II
WA 5	0,3	0,9	III
WA*	0,55	1,55	III

In den Wohngebieten WA 1 und 2 ist eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (2) BauNVO für Reihenmittelhäuser bis zu 10% zulässig (GRZ 0,44; erweiterte GRZ 0,66; GFZ 0,88)

Im Wohngebiet WA 3 wird eine höhere als in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,75 zugelassen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Im WA 5 ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Fläche von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

1.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird offene Bauweise in der Form von Doppelhäusern und Hausgruppen, in den WA 3 und 5 offene Bauweise und im WA 4 offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die für das WA 2 festgesetzte besondere Bauweise erlaubt Hausgruppen mit einer Länge von 50,0 m und mehr.

Für das Wohngebiet WA* wird keine Bauweise festgesetzt.

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 Fasadenseite einnehmen. Durch Balkone dürfen Baugrenzen um max. 1,50 m überschritten werden.

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 m² Grundfläche überschritten werden. Unterkellerungen sind zulässig.

Die Unterkellerung von Terrassen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu max. 15 m² Grundfläche zulässig. Ebenso ist die Unterkellerung von Garagen zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgärten bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig. Bezugshöhe ist der unter Festsetzung A.8 festgelegte Geländeverlauf. In Bereichen der Grundstücke, in denen Garagen zulässig sind, darf die Grundfläche einer Nebenanlage bis zu max. 9 m² betragen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.6 Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

1.6.1 WA 1 und WA 2

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.

Die Fläche von außerhalb des Wohngrundstücks gelegenen Stellplätzen und ihren Zufahrten können gem. § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche zugeschlagen und bei der Ermittlung von GRZ und GFZ angerechnet werden.

1.6.2 WA 3

Im WA 3 sind die nach 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.

1.6.3 WA 4, WA 5 und WA*

Garagen müssen im Mittel einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. In Vorgärten (nicht überbaute Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und (verlängerten Baugrenzen auf der Seite, von der ein Grundstück erschlossen wird) sind Garagen nicht zulässig.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. 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

Stellplätze sind innerhalb des Hofbereiches oder der Gebäude (integrierte Garagen) oder auf den gekennzeichneten Flächen außerhalb des Hofbereiches 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“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

3. MISCHGEBIETE

§ 6 BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

3.1.1 MI 1

In den MI 1 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 dem Dortelweiler 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 oder Räume zur Ausübung freier Berufe zulässig.

3.1.2 MI 2 und MI 3

In den Mischgebieten MI 2 und 3 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

Mischgebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse/Gebäudehöhe
MI 1	0,4	1,2	siehe Plan
MI 2	0,7	2,0	VI
MI3	0,6	1,2	siehe Plan

3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird für die Mischgebiete MI 1 offene Bauweise festgesetzt. Im einem in der Zeichnung des Bebauungsplanes gesondert mit „g“ gekennzeichneten Teilgebiet des MI 1 südlich des Platzes ist geschlossene Bauweise verbindlich, auch im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des GE 1.

Im MI 2 gilt geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des GE 2, im MI 3 geschlossene Bauweise im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden des GE 3.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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.

In den MI 2 und 3 sind auf 30 % der Gesamtlänge Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

3.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

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

3.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr.4 BauGB

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

§ 12 BauNVO

Freistehende oberirdische Kleingaragen sind unzulässig.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

4. GEWERBEGEBIETE

§ 8 BauNVO

4.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 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 sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Aus Lärmschutzgründen sind Schlafräume von betriebsbezogenen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur in den der Friedberger Straße abgewandten Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig, (siehe Festsetzung A.7.5.2)

Einschränkung der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet GEe nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² in dB (A) als Höchstgrenzen festgesetzt.

Im GEe dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² (Lw^{*}) nicht überschreiten.

Baugebiet	Lw* in dB(A)	
	tags	nachts
GEe	55	45

Für jede Ansiedlung ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, in dem die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile nachgewiesen wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

Gewerbegebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse/Gebäudehöhe
GE 1	0,4	1,2	siehe Plan
GE 2	0,7	2,0	siehe Plan
GE 3	0,6	1,2	siehe Plan
GE 4	0,8	1,8	siehe Plan
GEe	0,4	1,2	siehe Plan

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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. 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

4.3 Bauweise **§ 22 BauNVO**

In den Gewerbegebieten ist aus Immissionsschutzgründen die geschlossene Bauweise verbindlich festgesetzt.

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.

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.

4.6 Stellplätze und Garagen **§ 12 BauNVO**

Der Nachweis der Stellplätze kann in Verbindung mit direkt benachbarten Mischgebieten MI bzw. dem Sondergebiet SO 1 erbracht werden.

Freistehende oberirdische Kleingaragen sind unzulässig.

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

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

Das Sondergebiet Ladenzentrum dient vorzugsweise der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes
zulässig sind:

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

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

- 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 m² begrenzt. Flächen von Dienstleistungsbetrieben sowie Verkehrsflächen werden auf die Verkaufsfläche nicht angerechnet.

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 Geschoßflächenzahl 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.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 (2+3) BauNVO

Die Baugrenze auf der Nordseite des 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.

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

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze der in GE 4 und SO 1 sowie in der Gemeinbedarfsfläche am Dortelweiler Platz angelagerten Nutzungen kann gesamtheitlich erbracht werden.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTEIWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

6. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

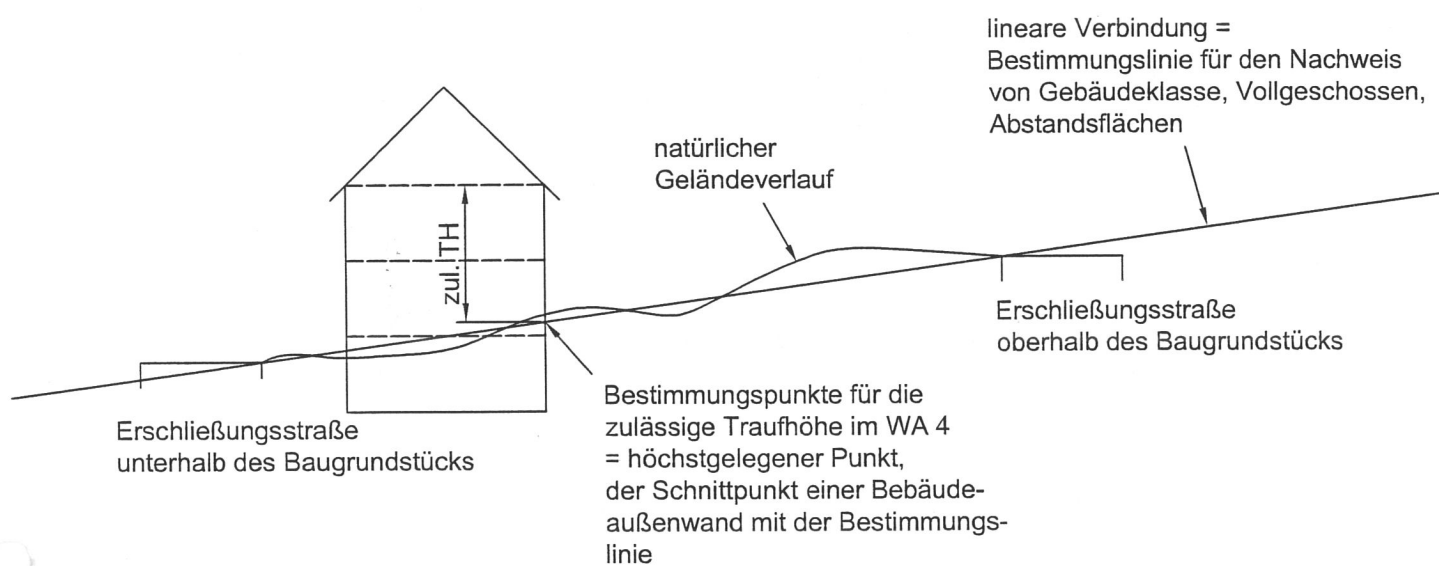
§ 9 (2)BauGB

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.

Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen im WA 4 ist der höchstgelegene Punkt, an dem die festgesetzte Linie auf dem Baugrundstück eine Gebäudeaußenwand schneidet.

SKIZZE ZU FESTSETZUNG A.6

"Höhenlage baulicher Anlagen"



STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) 5 BauGB

In der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und kulturelle Zwecke (Kultur- und Sportforum) 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. -

7.2 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Für Rasensaat 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.

7.3 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 geleitet. Sie bestehen aus nicht abgedichteten beckenartig modellierten Flächen, die mit niedrigen Staustufen das Wasser stauen (Materialien: Basalt-Schotter-Ton-Bett). Das Ufer der offenen Regenrückhaltebecken (3 Teiche á 350 m²) ist durch Bodenmodellierung naturnah zu gestalten. Der Überlauf erfolgt mit Zustimmung der zuständigen Behörde in die Trennwasserkanalisation. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen "Ufergehölzsaum" ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste Ufer zu bepflanzen.

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

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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.

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

7.5.1 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. Die Unterpflanzung besteht aus bodendeckenden Gehölzen und Stauden.

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

7.5.2 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.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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.

7.5.3 Schalltechnische Orientierungswerte

Entsprechend Absatz 1.2 des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 wird von den im Absatz 1.1 vorgeschlagenen Orientierungswerten abgewichen und in dem WA* ein Tagwert von 60 dB (A) und ein Nachtwert von 45 dB (A) zugelassen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELEWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

7.6 Pflanzgebote, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25
BauGB

7.6.1 Baumpflanzungen in den öffentl. Grünflächen und in den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Die beiden Haupt-Verkehrs-Achsen (Nord-Süd-Ri.) sind mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste Straße), Pflanzflächengröße mind. 6 m² bzw. künstliche Bewässerung, Stamm- und Wurzelschutz ist vorzusehen.

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

7.6.2 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.

7.6.3 Flächenhafte Pflanzgebote innerhalb von Bauflächen

Es ist je 50 m² Fläche 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, entsprechend der Pflanzliste Siedlung. Zwischen den Bäumen sind niedrigere Bepflanzungen vorzunehmen (1 Strauch / 2 m² Fläche). Es sind die einheimischen, standortgerechten Solitärs und Sträucher der Pflanzenliste Siedlung zu verwenden.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELTEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

7.7 Ersatzmaßnahmen auf Zusatzgeltungsbereichen

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

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen der Zusatzgeltungsbereiche 1 – 4 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. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen, der Zusatzgeltungsbereiche 5 – 7 sind als strukturreiche Biotopneuanlagen z. B. als Mischung von Eckenzügen, Grünland, Streuobstwiesen, Feldgehölzen, Gewässern u. a. herzustellen.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 87 (1) Nr. 1 HBO

1.1. Dächer

1.1.1 Dachform

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 Doppelhaus-hälften ausnahmsweise zulässig.

WA 3, 4 und 5::

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

MI 1, GE 1, WA*, 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). Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu mindestens 50 % zu begrünen. In den Baugebieten WA*, GE 4 und SO 1 sind von der gesamten Dachfläche der 3 Baugebiete, unabhängig von der Dachform, mindestens 50% zu begrünen.

MI 2 und GE 2:

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

MI 3 und GE 3:

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

MD:

geneigte Dächer im Neigungsbereich des Bestandes.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. 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.

1.1.2 Dachdeckung

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 2 und 3 sind zu begrünen. Je 200 m² Deckenfläche ist mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen. Eine Anrechnung örtlich fixierter Pflanzgebote ist nicht zulässig.

1.1.3 Drempel

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

1.1.4 Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind in den Wohngebieten WA 1 und 2 unzulässig.

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

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

1.1.5 Dachaufbauten und –einschnitte

Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind in den Gebieten WA 1 und 2 bis zu insgesamt der Hälfte der Dachtraufenlänge, in 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 dürfen nicht auf derselben Dachseite wie Dachaufbauten ausgeführt werden.

1.2. Fassaden

1.2.1 Fassadenfarbe

Die Putzfarbe der Hauptfassadenflächen muß einen Weißanteil von mind. 92 % aufweisen. Natürliche Baumaterialien sind in ihrer natürlichen Färbung zu verwenden.

1.2.2 Fassaden am Dortelweiler Platz

Fassadenflächen in den Baugebieten WA*, MI 1, SO 1 und GE 4, die auf den Dortelweiler Platz gerichtet sind, sind mit Ausnahme von Sonderelementen in Putz, Mauerwerk oder Stein auszuführen. Der Öffnungsanteil in diesen Fassaden muß mindestens 30 % betragen.

1.2.3 Wandbegrünung

Fensterlose Flächen von mehr als 60 m² Größe sind mit Klettergehölzen der Pflanzliste Siedlung zu begrünen.

1.3 Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung in den Wohngebieten und im Dorfgebiet sind bis zu einer Größe von 0,60 m² zulässig. In den anderen Gebieten wird die Größe von Werbeanlagen auf max. 1,20 m² beschränkt.

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

In Wohngebieten sind Leuchtreklamen unzulässig.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

In den Baugebieten SO 1 und GE 4 sowie an den Gebäudefassaden im MI 1, 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 bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses 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 2 und 3 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.

In den Wohngebieten WA 1 und 2 ist, unabhängig von der Baugrenze, in einer Tiefe von 3,0 m hinter dem Hauptbaukörper Sichtschutz bis zu einer Höhe von im Mittel 2,0 m über dem festgelegten Gelände (Fests. A.6.) zulässig.

Einschränkend sind in den Wohngebieten WA 1, 2 und 3 sowie WA* 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.

Mülltonnen sind mit Gehölz abzapflanzen.

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

Stützmauern, die aufgrund des Geländeverlaufes notwendig zur Absicherung des Grundstückes vor Erdrutschen sind, sind zulässig.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELOWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

3. Die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge § 87 (1) Nr. 4 HBO

Stellplätze auf Baugrundstücken in den Wohngebieten sind als Carports oder offene Pergolen zu gestalten und mit Gehölzen, Kletter- und Schlingpflanzen entsprechend einzugrünen.

Garagen sind 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.

4. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

§ 87 (1) Nr.5 HBO

- 4.1 In den **Wohngebieten** WA 1-2 sind mind. 35% bzw. bei Reihemittelhäusern mindestens 32%, in den WA 3 und WA* mind. 20% und in den WA 4 und 5 mindestens 50%, der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

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

HINWEIS

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

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

4.2 In den Baugebieten GE 1 und MI 1 sind mind. 35%, in den Baugebieten GE 3 und MI 5 mind. 15% und im Baugebiet GE 4 mindestens 7% der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Baugebieten GE 2 und MI 2 sind die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten flächenhaften Pflanzangeboten und den Baugrenzen zu mind. 50% mit Gehölzen der Pflanzenliste Hecke zu bepflanzen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (StU 14/16 cm) der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen. Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als höherwachsender Baum (1. Ordnung) auszuwählen.

4.3 In den **Gemeinbedarfsflächen**, mit Ausnahme derjenigen für sportliche und kulturelle Zwecke am Dortelweiler Platz (Sport- und Kulturforum), 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 Düngieranwendung ist zu unterlassen. Die Anlage pädagogischer Gärten, auch mit nicht standortgerechten Pflanzen, ist zulässig.

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 „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Liste der zu verwendenden Pflanzen

Pflanzenliste Siedlung

Bäume

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTElWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

Solitäregehölze

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

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

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

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

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

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

Sträucher

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

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

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

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

Lonicera caprifolium, Heckenkirsche
Str. 2xv mB/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

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

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

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

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTEIWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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 pyraeaster, 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

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

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTEIWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

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

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

Viburnum 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

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

Sorbus a. 'Fastigiata'-Pyramiden-Eberasche
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

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELEWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

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

Sträucher

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

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

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“

5. 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 HLUG 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 unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELEWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/*AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft – anzuzeigen.

4. Drainageleitungen

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

5. Entwässerung überörtlicher Straßen

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

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

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELTEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

6. Gas- Hochdruckleitungen

Die Leitungen im Schutzstreifen 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.

Für die parallel geführten Kabeltrassen ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, ausgewiesen. Der Versorgungsträger darf die berührten Grundstücke zur Unterhaltung und Instandsetzung soweit erforderlich jederzeit betreten und notwendige Arbeiten auszuführen.

7. Fernwasserleitungen

Im Bereich von 2,50 m beiderseits der Rohrmitte der Fernwasserleitung Inheiden – Frankfurt sind die im Grundbuch dinglich gesicherten Rechte zugunsten der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG zu beachten, die u. a. den Verzicht auf das Errichten von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen untersagen.

8. 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.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTEIWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

9. 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 09.01.2001

be/cy/00018/festsetzungen-5lan4

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTEIWEIL - WEST“

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) geändert gemäß Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.11.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476.566), geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (GVBl. I S. 301) und durch Gesetz vom 1. April 1992 (GVBl. I S. 126).

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

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

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 / BGBl. I S. 1458).

Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

Stadt Bad Vilbel

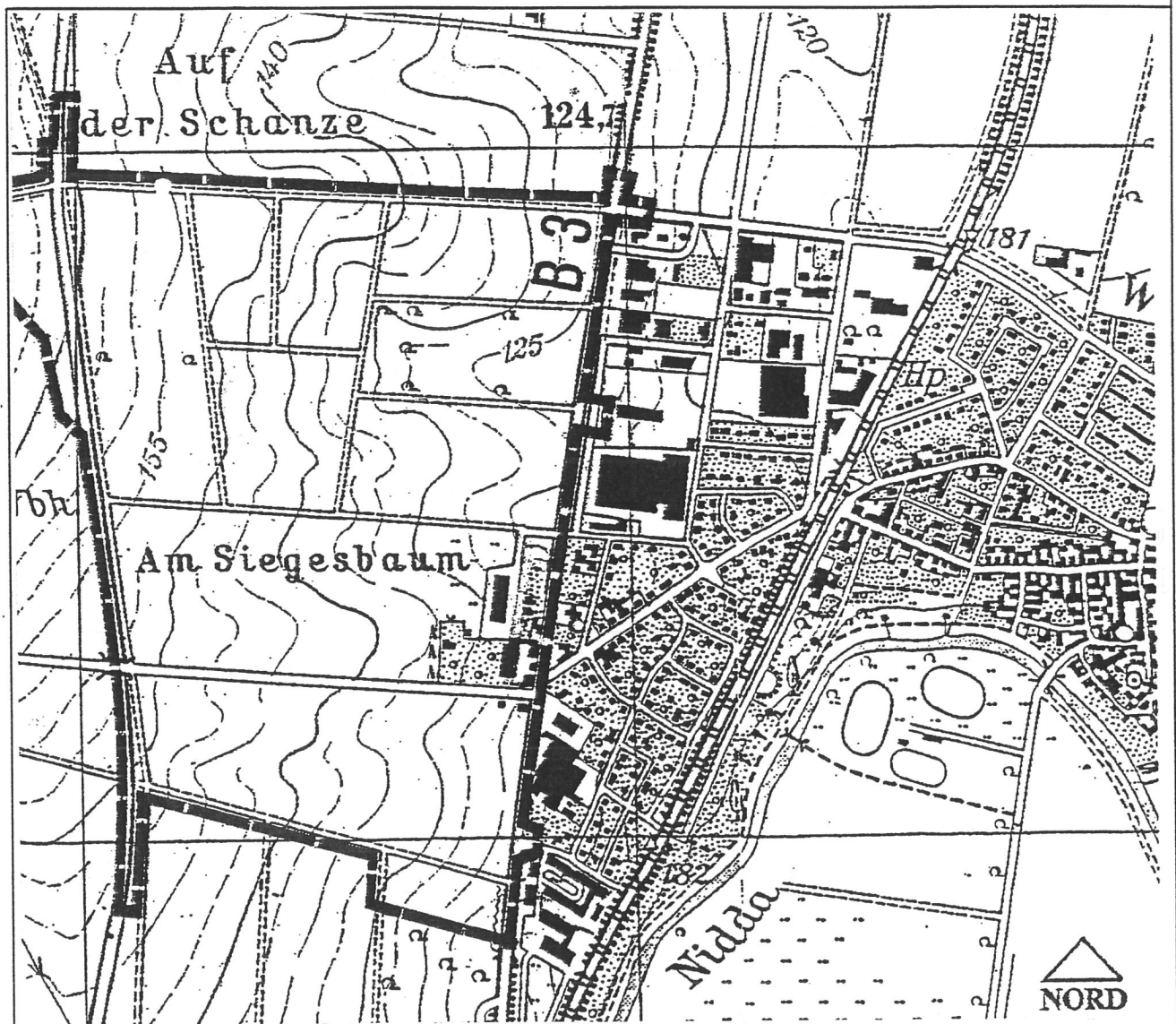
Stadtteil Dortelweil

Bebauungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

"Dortelweil West"

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG



BLFP

PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS

PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

ARCHITEKTEN BDA

STRASSHEIMER STR. 7
61169 FRIEDBERG

TEL. 06031/6002-0
FAX. 06031/6002-22

Maßstab	1:1000
Projekt Nr.	98098
Anlage	1/1
CAD - File	
Blatt	860/1880

Planungsstand

Verfahrensstand

Satzung

Bearbeiter	Be
Gezeichnet	Pg
Geändert	April 98
Februar 99	Mai 99
Oktober 99	Juli 2000
Nov. 2000	Jan. 2001

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