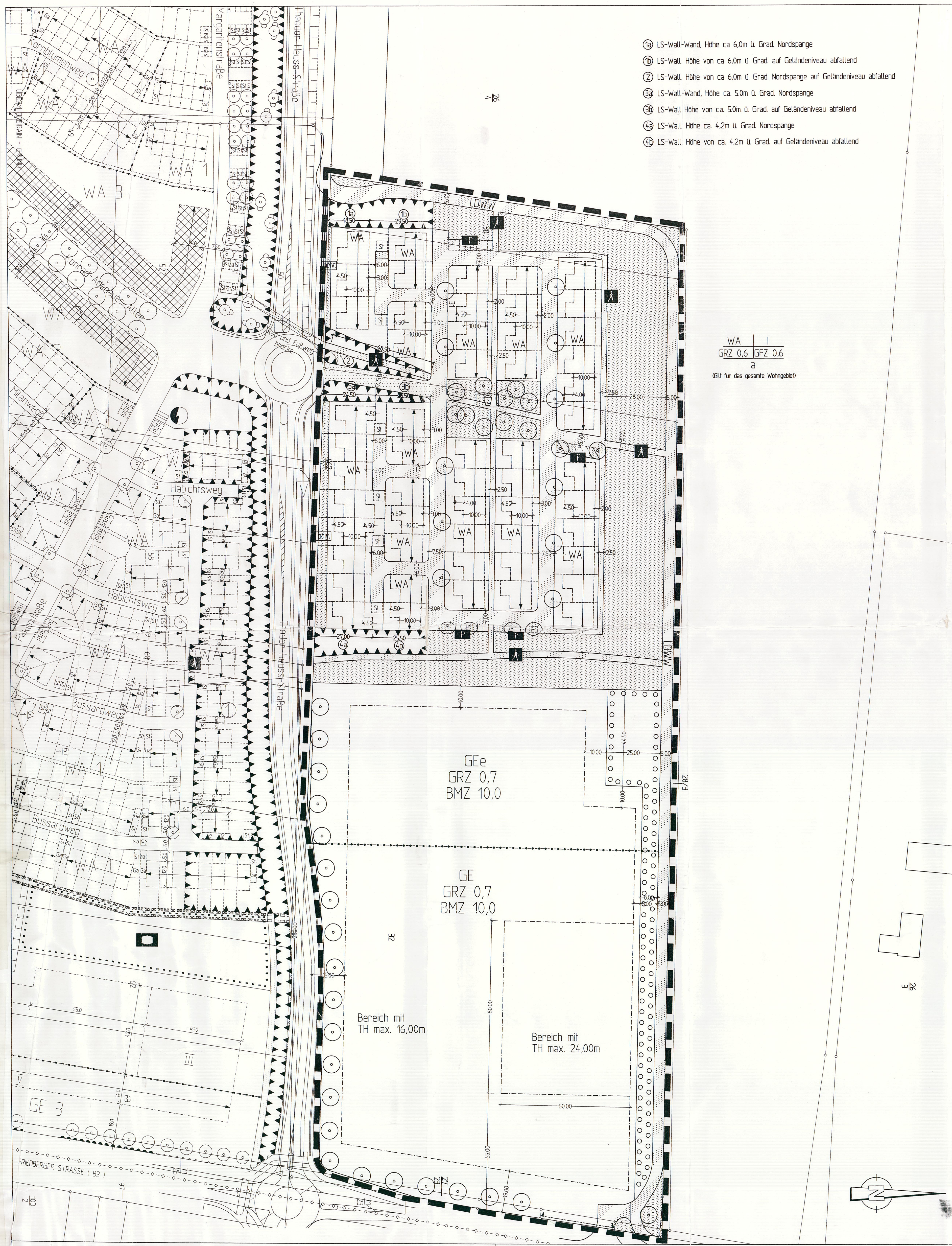


Legende

Zeichnerische Festsetzungen

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 9(1)1 BauGB § 4 BauNVO)

GE – Gewerbegebiete (§ 9(1)1 BauGB § 8 BauNVO)

GEe – eingeschränktes Gewerbegebiete gem. Textfestsetzung A 2.1 (§ 9(1)1 BauGB § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1)1 BauGB

GRZ 0,7 – Grundflächenzahl (§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO)

III – Zahl der Vollgeschosse, Höchstzahl (§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO)

TH – Höhe baulicher Anlagen, Obergrenze der Traufhöhe (§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1)2 BauGB

a – abweichende Bauweise (§ 9(1)2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB §§ 22,23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung (§ 9(2) BauGB §§ 22,23 BauNVO)

Verkehrsflächen — § 9 (1)11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Fußgänger- und Radfahrerbereich

P – Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 (1)11 BauGB

Einfahrtsbereich

Grünflächen

Grünflächen / öffentlich

Spielplatz

priv. – Grünflächen / privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1)20,25 BauGB

Bäume (Anpflanzung) (§ 9(1)25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

ST – Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9(1)24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)

Sonstige Darstellungen

417/5 – Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

8.00 – Bemaßung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET — § 4 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet 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
-

Unzulässig sind :

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Maximalwert.
Als Obergrenze für die Geschoßflächenzahl gilt ebenfalls 0,6 als Bemessungszahl.
Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig, sofern es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

1.3 Bauweise — § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise in der Form von Hausgruppen und Doppelhäusern festgesetzt, wobei das einzelne Haus als Gartenhofhaus auszubilden ist.

Für Hausgruppen ist eine Gesamtlänge von mehr als 50,0 m zulässig.

Der Gartenhof, zweiseitig umbaut, hat eine Größe von mindestens 18 m2 auszufüllen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 (2+3) BauNVO

Baugrenzen dürfen bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 50 % der Länge jederFassadenseite einnehmen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

(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).

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

1.5 Nebenanlagen — § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante und Erschließungsstraße/Weg bis zu einer Grundläche von 6 m2 und einer Firsthöhe von max. 2,50 m zulässig. Die Vorschriften des § 6 HBO sind zu beachten.

1.6 Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen, bei Gruppenendhäusern auch im seitlichen Grenzabstand, zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Benutzung der Abstandsflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche ist für **zwei** 90° zur Verkehrsfläche angeordnete Stellplätze pro Grundstück oder zu bildendem Grundstück zulässig (Gestaltung nach Festsetzung B 3).

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.
Die Anbindung ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

2. GEWERBEGEBIET — § 8 BauNVO

2.1 Auf der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1BauGB

Abweichend von den Festsetzungen des § 8 BauNVO i.V. m. § 1 (4, 5 und 6) Bau NVO sind neben den sonstigen in § 8 (3) BauNVO angeführten Nutzungen

- Lagerhäuser

nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als dienende Einrichtungen einem Betrieb räumlich direkt zugeordnet sind; ansonsten sind sie unzulässig.
Offene Lagerplätze (auch im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe) sind unzulässig.
Aus Lärmschutzgründen sind betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur in den von den überörtlichen Straßen abgewandten Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig.

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

In dem mit GEe bezeichneten Teil des Gewerbegebietes sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO immisionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m2 in dB (A) als Höchstgrenzen festgesetzt.

In dem Teilgewerbegebiet GEe dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m2 (Lw") nicht überschreiten.

Lw* in dB (A)

Baugebiet	tags	nachts
GEe	55	40

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Gewerbegebiet gilt die angegebene Grundflächenzahl von 0,7 als Maximalwert.
Als Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) gilt 10,0.
Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Baumasse zulässig, sofern sie nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 (3) HBO sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach den Festsetzungen im Plan. Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe ist die Fertighöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Länge der an diese öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite. Technische Aufbauten sind über die Traufhöhe hinaus zulässig.
Traufe ist die Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses, auch Staffelgeschosses.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen dürfen bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 30 % der Länge jeder Fassadenseite einnehmen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

2.5 Nebenanlagen — § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Stellplätze und Garagen — § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Freistehende oberirdische Kleingaragen sind unzulässig.
Garagengeschosse sind gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ anzurechnen.

2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

Bei ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen ist nachts für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Schlaf- und Kinderzimmer zu sorgen. Bei Außenpegeln nachts größer als 45 dB(A) muß die Belüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente erfolgen. Beim Nachweis, daß bei gekipptem Fenster der Innenpegel nachts 25 bis 30 dB(A) nicht überschreitet, sind Ausnahmen möglich.

3. Sonstiges Festsetzungen — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3.1 Grünflächen

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 erfolgt mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzenliste Siedlung. Giftige Pflanzen sind unzulässig.

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

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. Durch gezieltes Einbringen einheimischer, standortgerechter Wildstauden ist die natürliche Sukzession des bodennahen Bewuchses zu unterstützen.
Die Flächen, auf denen Lärmschutzwände errichtet werden, sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Pflanzgebote, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.3.1 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 verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste Straße), Pflanzflächengröße mind. 6 m2 bzw. künstliche Bewässerung, Stamm- und Wurzelschutz ist vorzusehen.

3.3.2 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.

3.3.3 Flächenhafte Pflanzgebote innerhalb von Bauflächen
Es ist je 100 m2 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.

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
geneigte Dächer mit 35° alter Teilung; Abweichungen von der verbindlichen Dachneigung sind bis zu plus/minus 3° alter Teilung einheitlich für gesamte Hausgruppen oder beide Doppelhaushälften ausnahmsweise zulässig.

Flachdächer und Dächer geringerer als der vorgeschriebenen Neigung, sind nur für untergeordnete Bauteile (Eingänge, Wintergärten, Gauben, Zwerchhäuser u.ä.) sowie für Garagen zulässig.

Es 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.

GE:
Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Sie sind zu mindestens 76 % extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Decken (Dächer) von Tiefgaragen sind zu begrünen. Je 200 m2 Deckenfläche ist mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen.

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

1.1.3 Staffelgeschosse
Die Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoß ist im Gewerbegebiet zulässig.
Für das Dach eines Staffelgeschosses ist die nach 1.1.1 zulässige Dachform einzuhalten.

1.1.4 Dachaufbauten und -einschnitte
Gauben oder Zwerchhäuser sind im allgemeinen Wohngebiet bis zu insgesamt der Hälfte der Außenwandlänge auf der betreffenden Traufseite zulässig. Für sie gelten die Beschränkungen der Dachneigung nicht. Gauben müssen mindestens 0,5 m Abstand zur Außenwand oder zur Brandwand einnehmen. Die Firstlinie der Dachaufbauten muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

Dacheinschnitte, als Freisitz oder verglast, sind bis zu insgesamt der Hälfte der Dachtraufenlänge erlaubt, sofern auf derselben Dachseite keine Dachaufbauten ausgeführt werden.

1.2. Fassaden
Dunkle Farbgebungen für die Hauptfassadenflächen im allgemeinen Wohngebiet 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.

Im Gewerbegebiet sind die Fassaden von Hochregallagern, Produktions- und Lagerhallen bis zu einer Höhe von mindestens 10,0 m durchgängig zu begrünen. Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen anzulegen. Für Fassaden von Hochregallagern ist ein Helligkeitsmaß L ≤ 45 (gem. DIN 6174) zu wählen.

1.3 Werbeanlagen
Anlagen zur Außenwerbung im Wohngebiet sind bis zu einer Größe von 0,60 m2 zulässig. Im Gewerbegebiet 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.
Im Wohngebiet sind Leuchtreklamen unzulässig.

2. Die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen — § 87 (1) Nr.3 HBO

Grundstückseinfriedungen im Gewerbegebiet dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Im Wohngebiet wird die Höhe der Einfriedungen auf max. 1,80 m begrenzt.

Einschränkend sind im **Allgemeinen Wohngebiet** zwischen Gebäudeeingangsseite und öffentlicher Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußweg) keine Einfriedungen zulässig. Rückseitig auf der Gartenhofseite und seitlich ab der vorderen Gebäudekante dürfen Einfriedungen errichtet werden.
Zulässig sind Hecken, Lattenzäune aus Holz sowie begrünte Mauern.
Hinweis: Die Einfriedungen sollen je Hausgruppe und Doppelhaus einheitlich gestaltet werden.

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

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

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

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

Stellplätze sowie Carports und ihre Zufahrten sind in allen Baugebieten in folgenden Ausführungen möglich: wassergebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10 %igem Fugenanteil, Rasengitter- und Kammersteine, Schotterrasen, Ökopflaster. Voll versiegelte Ausführungen sind unzulässig.
Generell ist bei Ansammlungen von vier und mehr öffentlichen oder privaten Stellplätzen je vier Stellplätze zum ökologischen Ausgleich ein Laubbaum 2. Ordnung (StU 12/14 cm) zu pflanzen. (Die räumliche Zuordnung sollte angestrebt werden.)

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

In den Baugebieten sind mind. 20%, der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine Unterschreitung des unversiegelten Grundstückanteils ist für einzelne Grundstücke im WA 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).

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Straßenfrontlänge jedes Grundstückes gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen.

Im Gewerbegebiet ist je 200 m2 unversiegelte Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (StU 15/16 cm) der Artenliste Siedlungsgrün zu pflanzen. Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als höherwachsender Baum (1. Ordnung) auszuwählen. Einzelpflanzgebote sowie flächenhafte Pflanzgebote können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.

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

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.

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

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

Außerdem wird die Pflanzung von Apfel-Hochstämmen, bevorzugt alte Sorten, empfohlen.

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

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

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, Eingriffliger 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

Wildstauden, einheimisch/standortgerecht

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

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

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

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

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

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

5. Entwässerung überörtlicher Straßen
Durch bauliche Maßnahmen bzw. geplante Pflanzungen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Deshalb sind Aufschüttungen und Einfriedigungen (Sockelmauern) zu unterlassen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn durch ein entsprechendes Entwässerungssystem die Ableitung des Oberflächenwassers der überörtlichen Straßen sichergestellt wird.
Dem Straßengelände der überörtlichen Straßen dürfen keinerlei Abwässer, auch keine gefaßten Regenwässer, zugeleitet werden.

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

7. 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, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei 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.)

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch G v. 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), Einigungsvertrag v. 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1122), ART 11 § 8 Zweites VermögensänderungsG 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. 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), Art. 3 G zur Bewertung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich v. 14.9.1995 (BGBl. I S. 2324) Art. 5 EinführungsG zur Insolvenzordnung v. 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911) und Art. 2 Abs. 2 MagnetschwebebahnplanungsG 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 - Bau NVO) 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. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 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. 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 (GCBl. I S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).

Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer" wurde gem. §2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 22.02.1994 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom 06.02.1998 bis einschließlich 20.02.1996 stattgefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Auf der Scheer" gem. §3 Abs. 2 BauGB am 08.12.1997 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben, dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte gem. §3 BauGB ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 26.02.1998 (9. Woche).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Auf der Scheer" auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. §3 BauGB vom 05.03.1998 bis einschließlich 09.04.1998.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Auf der Scheer" am 12.05.1998 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Ort) — 18. JUNI 1998 (Datum)

Siegel: Stadt Bad Vilbel 11

(Unterschrift - Stadt) (Peters) Stadtbaurat

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten am .... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
Der Regierungspräsident hat am .... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB erfolgte am ....

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

.... (Ort) .... (Datum)

Siegel .... (Unterschrift - Stadt)

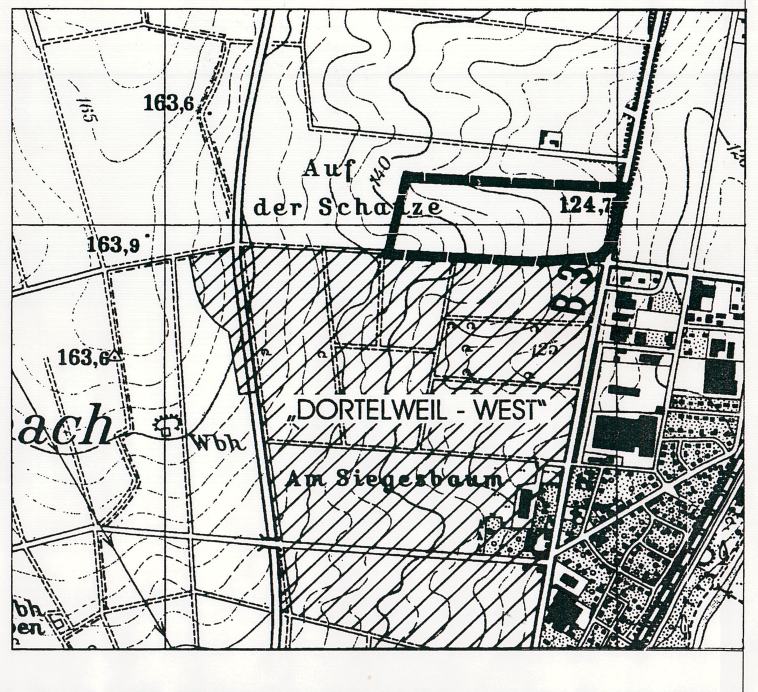
Stadt Bad Vilbel

Stadtteil Dortelweil

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Auf der Scheer"

Genehmigt am 23. September 1998
Az. V 32.2 61d 04/01 - Dortelweil 10 -
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
(Stempel: Regierungspräsidium Darmstadt 16)

000052



PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN BDA
Friedberg - Berlin - Weimar - Leipzig
POSTFACH 10 02 01 — 61142 FRIEDBERG/H
STRASSHEIMER STR. 7 — 61169 FRIEDBERG/H
TELEFON 06031/6002-0 — FAX 06031/6002-22

Masstab	1:1000	Planungsstand	Bearbeiter	Be / Pg
Projekt Nr.	97039		Gezeichnet	Nov. 97
Anlage			Geändert	April 98
CAD - File		Verfahrensstand: Satzungsbeschluß		
Blatt	1200/900			

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 19.01.1909)

Auftraggeber: