



PLANZEICHEN

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Befahrbarer Feldweg
- Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche - Dauerkleingärten
- Öffentliche Grünfläche - Schutzhütte

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Graben, zu erhalten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Extensivgrünland
- Natürliche Gehölzsukzession
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Obstbäumen
- Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Uferabstandsfläche gem. § 70 HWG

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Friedberg, den 28. März 1995

[Signature]

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB
 - 1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 24 m² einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig.
 - 1.2 Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt sind.
 - 1.3 Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m einzuhalten. Bei Teilung von bereits bestehenden Gärten wird eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgesetzt.
 - 1.4 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind grundsätzlich nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

- 2.1 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Neupflanzung von standortfremden Koniferen ist nicht zulässig. Langfristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.
- 2.2 Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind u.a.

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Hopfen	Humulus lupulus
Echter Wein	Vitis vinifera
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Waldrube	Clematis vitalba
Kletterrosen, Spalierobst	

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

- 3.1 Die als Extensivgrünland festgesetzten Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstgehölze sind rechtzeitig durch Nachpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zu ersetzen. Auf Parzelle 2/2 sind drei neue Hochstämme zu pflanzen.
- 3.2 Die als natürliche Gehölzsukzession festgesetzten Flächen sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Der am Westrand verlaufende Fußweg ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- 3.3 Die auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befindlichen Obstbäume sind bei Bedarf fachgerecht zu schneiden, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.
- 3.4 Innerhalb des 10 m breiten Uferschutzstreifens entlang der Nidda und der Grabenparzelle 123/2 besteht ein absolutes Düng- und Biozidverbot. Ebenso ist in diesem Bereich die Anlage von Komposthaufen sowie jegliche Lagerung organischer Stoffe untersagt.
- 3.5 Auf allen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Verwendung von Bioziden und synthetischer Düngemittel untersagt.
- 3.6 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.
- 3.7 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG: Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von den privaten Eingreifern getragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

- 4. GEBÄUDE
Die Traufhöhe der Gartenlauben darf 2,10 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.
- 5. DACHGESTALTUNG
Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° vorgeschrieben.
- 6. BAUGESTALTUNG
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Gebäudesockel und Fundamente dürfen nicht angelegt werden. Außenstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Graddach errichtet wird.

- 7. EINFRIEDUNGEN
Als neue Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

- 8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Booten, Wohn- oder Bauwagen und dgl. sowie das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

- 9. GESTALTUNG DER VERKEHRSLÄCHEN / STELLPLÄTZE
Die bestehenden Wege im Geltungsbereich bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten. Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Auf den privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht gestattet.

- 10. ABFALLWIRTSCHAFT
Die Ablagerungen von Gartenabfällen außerhalb der privaten Grünflächen ist untersagt.

- 11. WASSERVERSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG
Um mögliche Versickerungen von Abwasser und Fäkalien zu vermeiden dürfen auf den Grundstücken und insbesondere in den bestehenden Gebäuden keinerlei sanitäre Anlagen (WC etc.) errichtet oder betrieben werden. Für die bestehenden und evtl. geplanten Gebäude sind daher auch keine Anschlüsse an das Trinkwassernetz zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 12. BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisamt Friedberg des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

- 13. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER, FLIEßGEWÄSSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Innerhalb des Uferbereiches der Nidda und des Grabens (Parzelle 123/2) sind gemäß § 70 HWG neue bauliche Anlagen einsch. Einfriedungen und Aufschüttungen sowie die Erweiterung von baulichen Anlagen und die Lagerung von organischen Stoffen verboten. Der Uferbereich stellt einen Streifen von 10 m landseits der Böschungsoberkante dar.

- 14. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

- 15. ABFALLWIRTSCHAFT
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftlastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Alle sonstigen anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.

- 16. Sonstige Hinweise:
Hinweise des Hess. Landesamtes für Bodenforschung (13.03.1997) und des Wasserwirtschaftsamtes Friedberg (17.04.1997): „Der Planbereich liegt in der Zone IV (qualitative Schutzzone) und Zone C (quantitative Schutzzone) der vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebiete für die Heilquellen Hassia- und Friedrich-Karl-Sprudel von Bad Vilbel. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn keine Überdüngung erfolgt und keine wassergefährdenden Pflanzenschutzmittel in den Gärten angewendet werden.“
Anmerkung: Im gesamten Geltungsbereich wurde ein Biozidverbot festgesetzt.

- 17. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Friedberg (14.04.1997): „Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet; dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.“

D. RECHTSGRUNDLAGEN

18. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauordnungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO).

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)

Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 15.12.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger vom 23.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 24.10.1996 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB am 12.11.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 13.02.1997.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB vom 03.03.1997 bis einschl. 11.04.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 09.12.1997 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel 27. MAI 1998
(Datum)

(Siegel) (Unterschrift) *Peters* (Peters) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 28. Sept. 1998
Antrag des BauGB
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
 (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

Kleingartengebiet
„In den Gräben / Schleid“



PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER	ZEICHNERIN	MAßSTAB	DATUM
U.S.	C.H.	1 : 1.000	März 1998