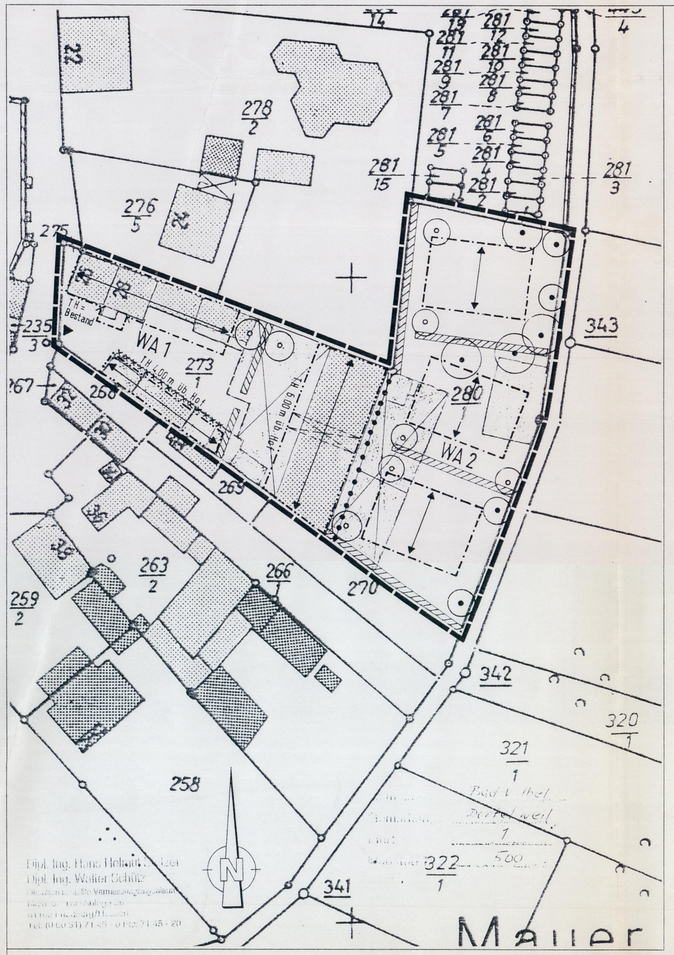


Art der baulichen Nutzung — § 9 (1)1 BauGB

WA1 — Allgemeine Wohngebiete mit Ordnungsnummer
§ 9(1)1 BauGB § 4 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

Einfahrt

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

Bäume (Erhaltung)
§ 9(1)25 BauGB

Hecken
§ 9(1)25 BauGB

XXXXX Fassadengrün
§ 9(1)25 BauGB

Sonstige Planzeichen

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

Durchgang

Sonstige Darstellungen

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für den gesamten Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Maximalwert. Es wird eine höhere als in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer erweiterten GRZ von 0,86 zugelassen.
Die für das WA 1 festgesetzten Traufhöhen sind verbindlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,8 als Maximalwert.

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 2 beträgt maximal zwei. Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechung auf die Geschoßfläche zulässig, sofern es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

Im Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der Ausnutzungsziffern gem. § 17 (2) BauNVO (GRZ, erweiterte GRZ, GFZ), für einzelne Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Ausnutzungsziffern für die gesamte Doppelhausanlage, in der sich das Grundstück befindet, erbracht werden kann. (Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beantragung).

1.3 Bauweise — § 22 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise in der Weise festgesetzt, daß Grenzbebauung entsprechend der in der Zeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird offene Bauweise in der Form von Doppelhäusern festgesetzt.
Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.

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

Im WA 2 dürfen Baugrenzen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 50 % der Fassadenseite einnehmen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

1.5 Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

Die gem. Festsetzung 2.2 für die Nutzungen der Wohngebiete WA 1 und WA 2 erforderlichen Stellplätze sind gemeinschaftlich in einer Tiefgarage im WA 1 unterzubringen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen im WA 2 (Wintergärten, Gauben, Zwerchhäusern u. ä.) und Eingangsüberdachungen im gesamten Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigungen im WA 1 sind im Neigungsbereich des Bestandes auszuführen.

Die Dächer im WA 2 sind mit 25° alter Teilung vorzusehen.

Für die Dacheindeckungen ist rote, nicht glänzende/glasierte Biberschwanzdeckung vorzusehen.

An den in der Planzeichnung bezeichneten Gebäudeseiten sind Fassadenbegrünungen gem. Pflanzenliste vorzunehmen (je 2 lfd. m eine Pflanze).

2.2 Die Zahl der Stellplätze — § 87 (1) Nr. 4 HBO

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.05.1994 Gültigkeit behält, auch wenn in anderen Teilen des Stadtgebietes eine veränderte Stellplatzsatzung in Kraft tritt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mindestens 42 % der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine Unterschreitung des unversiegelten Grundstücksanteils ist für einzelnen Grundstücke zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung des Anteils der unversiegelten Grundstücksfläche für die gesamte Doppelhausanlage, in der sich das Grundstück befindet, erbracht werden kann. (Dies gilt nur bei einheitlicher bzw. gemeinschaftlicher Beantragung).

Wege im WA 2 sind in Rasen- oder Ökopflaster auszuführen. Eine vollversiegelte Ausführung ist unzulässig.

2.4 Gehölzauswahl — § 87 (1) Nr. 5 HBO

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

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

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

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

Malus communis, Apfel i. Sorten
H. 3xv. mB, 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

Hecken
Carpinus betulus, Hainbuche
Sol. 3xv, mB, 150 - 175

Cornus mas, Kornelkirsche
Sol. 3xv, mB, 150 - 175

Cornus sanguinea, Hartriegel
Str. 2xv, 100 - 150

Corylus avellana, Haselnuß
Str. 2xv, 100 - 150

Crataegus monogyna, Weißdorn
Str. 2xv, 60 - 100

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

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

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

Rank- und Kletterpflanzen
Clematis vitalba, Waldrebe
2 Tr. m. Tb

Parthenocissus quinquef. 'Engelmannii'
Wilder Wein
ab 2Tr., m. Tb

Lonicera henryi, Geißblatt
m. Tb

Lonicera heckrottii, Geißblatt
m. Tb

Hedera helix, Efeu
m. Tb

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

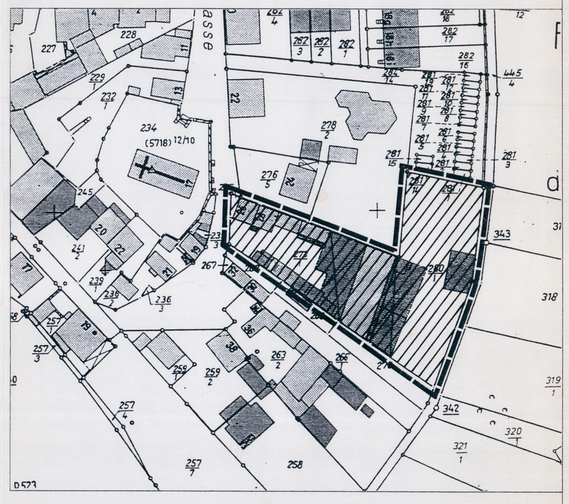
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262).

Stadt Bad Vilbel - Stadtteil Dortelweil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Landschaftsplan

Obergasse 26-28



PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN BDA
Friedberg - Berlin - Weimar - Leipzig

Maßstab	1:500	Planungsstand	Entwurf
Projekt Nr.	98013	Bearbeitet	Be
Anlage		Gezeichnet	24.02.98
CAD - File		Geändert	07.04.98
Blatt	795/6/11	Verfahrensstand	Offenlage
			27.05.98

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