

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/FH Höhe baulicher Anlagen, Obergrenze der Traufhöhe/Firsthöhe § 9(1)1 BauGB § 10 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	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9(1) BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 14(1) § 10(5) BauNVO	
Durchgang	
Sonstige Darstellungen	
Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenze	
KD Kanaldeckel Obergasse Bezugspunkt für Firsthöhen	

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 0,88 zugelassen.
Die für das WA 1 festgesetzten Traufhöhen über Hofniveau sind verbindlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl GFZ von 0,8 als Maximalwert. Die Zahl der Vollgeschosse im WA 2 beträgt maximal zwei.

Die festgesetzten Firsthöhen sind verbindlich. Bezugspunkt ist der Kanaldeckel in der Obergasse, der sich vor dem Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 273/1 und 268 befindet.
- 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 eine abweichende Bauweise in der Form von verketteten Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (2+3) BauNVO
Baugrenzen dürfen bis zu 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen nicht mehr als 50 % der Länge jeder Fassadenseite einnehmen. 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**
Die Dachneigungen im WA 1 sind im Neigungsbereich des Bestandes auszuführen.

Die Dächer im WA 2 sind mit 25° alter Teilung vorzusehen. Für eingeschossige Bauteile im WA 2 sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Für die Dacheindeckungen geeigneter Dächer ist rote, nicht glänzende/glasierete Biberschwanzdeckung vorzusehen.

Mindestens 12 % aller Dachflächen eines Baugrundstückes im WA 2 sind extensiv zu begrünen.
- 2.2 **Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** § 87 (1) Nr. 5 HBO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mindestens 48 % der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 **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 vorgeschlagen ist.
Die für diese Zonen in der Verordnung festgelegten Verbote sind zu beachten (§ 47 HV/G).
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.

- 3.2 **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.

4. PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

- 4.1 **Bodendenkmäler**
Die Erdarbeiten sind von denkmalfachlich geeigneten Personen (§ 18 (2) HDSchG) zu überwachen. Die Möglichkeit zur Dokumentation der Befunde und Fundbergungen muß gegeben sein.
- 4.2 **Bodenverunreinigungen**
Der Bereich des Grundstückes, in dem Personalkraftfahrzeuge und Autoteile aufbewahrt bzw. abgelagert wurden/werden, ist vor Bebauung auf eine evtl. Bodenverunreinigung mit Kohlenwasserstoffen und anderen Stoffen zu untersuchen. Bei Feststellung einer Bodenbelastung ist umgehend die Untere Wasserbehörde zu unterrichten.
- 4.3 **Bauschuttentsorgung**
Über die ordnungsgemäße Entsorgung abgelagerter Bauschutt ist die Untere Wasserbehörde zu unterrichten.
- 4.4 **Abfallentsorgung**
Die Entleerung von Müllgefäßen und die Abholung anderer Abfälle erfolgt an der Obergasse.
- 4.5 **Artenschutz**
Werden in der Altbausubstanz Nistplätze von Schleiereule und Fledermaus gefunden, sollen entsprechende Unterkünfte auch in und an Neubauten untergebracht werden

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).

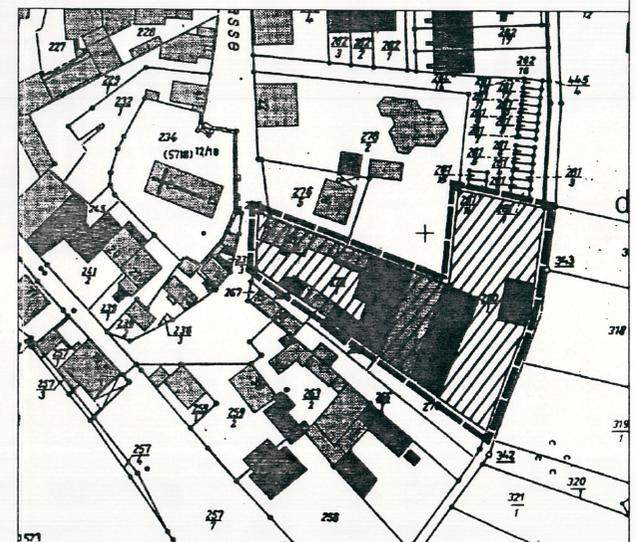
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I. S. 145).

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
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Obergasse 26 - 28

1. ÄNDERUNG *59a*



BLFP		Maststab: 1:500		Vertragsumfang		Rechenzeitpunkt	
PROF. BREMMER LORENZ FRIELINGHAUS PLANUNGSBESCHLEIßUNG UND ARCHITECTEN BDA		Projekt Nr.	00013	Vertragsnummer		24.02.98	
STRASSHEIMER STR. 7 41108 FRIEDRICH		Ansicht	CA2 - Pfl.	Vertragsdatum		03.04.00	
TEL. 060319002-0 FAX. 060319002-22		Blatt	01/07/98	Vertragsbeginn		11.07.00 2. WOCHEN	

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)