

**Stadt Bad Vilbel - Stadtteil Dortelweil  
Obergasse 26-28  
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

---

**Inhalt**

1. Veranlassung
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestehende Situation
5. Vorgesehene Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Denkmalpflege
7. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Verkehrliche Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Eigentumsverhältnisse
11. Anlagen:  
Bestandsplan M 1:500, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

## 1. Veranlassung

Auf Antrag der WERO Baubetreuung GmbH hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 17.02.1998 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 für ein Vorhaben beschlossen, das auf den Grundstücken Obergasse 26-28 im Ortskern von Dortelweil der Herstellung von 12-14 neuen Wohneinheiten dienen sollte.

**Gegen die der Satzung vom 03.11.1998 zugrunde liegende Planung hielten das Landesamt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde ihrer bereits vorher geäußerten Bedenken aufrecht, so daß für den hierauf beruhenden Bauantrag keine Baugenehmigung erteilt wurde. Einem Bebauungsvorschlag mit parallel zur Ortsmauer verlaufenden Häuserzeile in größerem Abstand zur Mauer hat der Landeskonservator mit Schreiben von 09.03.2000 seine Zustimmung erteilt. Der geänderte Bebauungsplan beruht auf diesem Bebauungsvorschlag. Er dient der Errichtung von 10 Wohneinheiten. Es handelt sich nun um einen Bebauungsplan gemäß §§ 8 – 10 BauGB.**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Akt der Ortsreparatur. Der landwirtschaftliche Betrieb in dem historischen Dreiseithof ist bereits vor vielen Jahren eingestellt worden. An der Bausubstanz sind seit dieser Zeit keine grundsätzlichen Reparaturmaßnahmen durchgeführt worden. Das Wohnhaus und die ehemaligen Stallungen sind bewohnt. Für die Bewohner bestehen allerdings Sicherheitsbedenken wegen mangelhaftem Brandschutz.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der Grundstücke für zeitgemäße Wohnnutzung, die ausgezeichneten Wohnbedingungen des historischen Dortelweiler Ortskernes ausnutzend.

## 2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt zwischen Obergasse im Westen und Mauer im Osten und wird im Norden begrenzt durch die Flurstücke 276/5, 278/2 und 284/14 sowie im Süden durch die Flurstücke 258, 269 und 270.

Der Geltungsbereich umfaßt die folgenden Flurstücke:  
Gemarkung Dortelweil, Flur 1, Flurstücke 273/1, 275 und 280/1.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.521 m<sup>2</sup>.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse

Die Planung entspricht den raumpolitischen Grundsätzen und der raumordnerischen Konzeption des regionalen Raumordnungsplanes der Planungsregion Südhessen, nach dem sich die weitere Entwicklung der Raumstruktur an der bestehenden polyzentralen Siedlungsstruktur orientieren soll. Dortelweil ist Stadtteil von Bad Vilbel, eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum, in denen die Wohnfunktion erhalten und gestärkt werden soll. Die besondere Stärkung der Wohn-

funktion trifft Gemeinden im Verlauf der Nahverkehrsachsen, was für Dortelweil mit seinem Haltepunkt der S 6 im Rhein-Main-Verkehrsverbund zusätzlich zutrifft. Generell sind vor allem die innerörtlichen Verdichtungspotentiale auszuschöpfen.

Der Bebauungsplan erfüllt das Ziel, Wohnfunktion zu sichern, indem alten, aus ihrer ursprünglichen Nutzung genommenen Bauformen die neue Nutzung Wohnen zugeordnet wird. Er erfüllt weiterhin das Ziel durch moderate Nachverdichtung die Wohnfunktion für die Zukunft zu stärken.

Der gesamte Ortskern Dortelweils, einschl. des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt als Mischbaufläche dargestellt. Angesichts des geringen Umfangs des Bebauungsplanes entspricht die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### **Der geänderte Bebauungsplan ersetzt die Satzung vom 03.11.1998.**

Große Teile des Dortelweiler Ortskerns, einschl. des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sind als Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Zone IV des qualitativen und der Zone C des quantitativen Heilquellenschutzgebiets, das für die staatlich anerkannten Heilquellen vorgeschlagen ist.

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.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Aufgrund der beschränkten Gebäudehöhen im Baugebiet ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

#### **4. Bestehende Situation**

Bei dem ehemaligen bäuerlichen Anwesen im Ortskern von Dortelweil in unmittelbarer Nähe der evangelischen Kirche handelt es sich um einen Dreiseithof mit Wohnhaus und Stallungen im Norden, Altenteil und Stallungen im Süden sowie einer die gesamte Breite des Hofgrundstückes einnehmenden Scheune als Abschluß auf der Ostseite. Die Wohn- und die ehemaligen Stallgebäude werden bewohnt.

Hinter der Scheune verbreitert sich das Grundstück nach Norden. Seinen östlichen Abschluß findet es an der historischen Dorfmauer, die den Dorfkern auf dieser Seite noch vollständig umzieht. Etwa in Grundstücksmitte befindet sich das einzige von landwirtschaftlichen Fahrzeugen passierbare Tor im gesamten Mauerverlauf.

Das Scheunendach ist beidseitig angeschleppt. In 10-13 m Tiefe decken Blechdächer Lagerflächen ab. Diese Lagerflächen tragen wesentlich zum ungeordne-

ten Zustand des Grundstückes bei. Hier werden Personenkraftfahrzeuge unterschiedlichen Alters und Autoteile aufbewahrt. Hinzu kommen Brennholz- und Bauschuttblagerungen.

Die hintere Grundstückshälfte ist mit 7 Schuppen durchsetzt, von denen einer mit ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche alt ist und sich direkt an die Dorfmauer lehnt, während die anderen größtenteils aus Baumaterialabfällen zusammengezimmert sind. Abgesehen von gepflasterten Plätzen und Wegen handelt es sich hauptsächlich um Grabeland, das von den Mietern in unterschiedlicher Weise gepflegt wird.

In der Umgebung des Plangebietes herrscht Wohnnutzung vor, und zwar südlich in alten bäuerlichen Hofreiten, nördlich in neuen Reihenhäusern, die auf dem Grundstück des Holzhausenschen Hofgutes errichtet worden sind. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das evangelische Gemeindehaus mit mehreren Verwaltungsräumen. Auch die Freiflächen im Garten werden je nach Wetterlage für Veranstaltungen genutzt.

## **5. Vorgesehene Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich ist die Errichtung bzw. Wiederherstellung von 10 Wohneinheiten vorgesehen. Die bauleitplanerische Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet. Die geplanten Wohneinheiten sollen sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche der Grundstücke verteilen: 1 Wohneinheit, in dem bestehenden Wohnhaus Obergasse 26-28 nach Restaurierung und Umbau, 4 Wohneinheiten, vertikal geteilt, in der Scheune oder in einem Baukörper, der die Stelle und die Kubatur der bestehenden Scheune (ohne Vordächer) einnimmt, 1 Wohneinheit in einem Neubau anstelle von Stall und Altenteil sowie 4 Wohneinheiten in der hinteren Grundstückshälfte.

Der Bebauungsplan unterscheidet zwei Allgemeine Wohngebiete, die sich in ihrer Struktur voneinander abheben. Im WA1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, daß der Hofcharakter des Anwesens für die Zukunft bewahrt wird. Die Erhaltung der Eigenart der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur macht die Festsetzung einer Grundflächenzahl erforderlich, die über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt. Die Grundflächenzahl von 0,5 und ihre zulässige Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,88 führt zu keinen negativen Auswirkungen der natürlichen Funktionen des Bodens, da der gegenwärtige Zustand nicht verschlechtert wird. Die weitgehende Pflasterung der Hoffläche ist für die Bewahrung des Dreiseithof-Ensembles ebenso erforderlich wie die Anordnung der baulichen Anlagen. Die festgesetzte abweichende Bauweise stellt die Möglichkeit der Grenzbebauung sicher.

Im WA 2 werden Doppelhäuser vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Der Nachweis kann je Doppelhaus erbracht werden, so daß eine Realteilung der Grundstücke erleichtert wird, auch wenn die Zuwegung ein Grundstück besonders belastet. Die Freihaltung von mind. 42 % der Grundstücksflächen insgesamt von baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen sichergestellt.

## 6. Denkmalpflege

Das Ziel, die historische Dreiseithofanlage zu bewahren, wird im WA 1 durch Festsetzung von Baulinien erreicht. Geringfügige Abweichungen der Baulinien vom Bestand sind aus Gründen der Nutzungsänderung bzw. der Verbesserung der Wohnverhältnisse erforderlich. So ist eine beschränkte Verbreiterung des Scheunenbaukörpers, der die Hofsituation nicht verändert, und ein neuer Anbau an das alte Wohnhaus ermöglicht. Der Bestand des Wohnhauses wird unmittelbar gesichert, eine Restaurierung und Sanierung wird vorgenommen. Der Baukörper der Scheune als östlicher Hofabschluß wird durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe in seiner Kubatur erhalten. Die abgeschleppten Blechdächer werden beseitigt. Altenteil und Stallungen auf der südlichen Grundstücksseite sind nicht erhaltenswert. An ihrer Stelle wird ein Bauwerk errichtet, in dem die Abfahrt zur Kellergarage optisch verschwindet.

Die bestehenden Firstlinien im WA 1 werden festgeschrieben. Die Firstlinien im WA 2 sollen parallel zu Scheune bzw. Mauer verlaufen. Der so entstehende First fügt sich in die überkommene traufständige Gebäudeanordnung am alten Ortsrand ein, der durch die Mauer markiert wird. Der direkt an der Mauer errichtete große Schuppen im Bestand steht ebenfalls traufständig. Rote Dachdeckung mit nicht glänzenden/glasierten Biberschwänzen wird aus Ensembleschutzgründen vorgeschrieben.

Die Dachneigung im WA 2 wird - bewußt abweichend von den wesentlich steileren Dächern im WA 1 - auf 25° alter Teilung beschränkt. Die Firsthöhe wird dadurch gedrückt, so daß die Höhe des Scheunenbaukörpers für den Betrachter von jenseits der Dorfmauer weiterhin ortsbildprägend bleibt. Die festgesetzten Firsthöhen nehmen Bezug auf einen Kanaldeckel in der Obergasse vor dem Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 273/1 und 268.

Die Hoffläche im WA 1 bleibt gepflastert. Private Freibereiche der 4 Wohneinheiten im Scheunenkomplex werden auf den Bereich beschränkt, der im Bestand Lagerfläche unter dem westlichen abgeschleppten Blechdach ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bemüht sich um eine denkmalpflegerisch sinnvolle und akzeptable Lösung. Dies wird grundsätzlich durch die Unterschutzstellung von Teilen des Dortelweiler Ortskerns als Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 hess. Denkmalschutzgesetz erforderlich gemacht.

Mit den bauleitplanerisch formulierten Rahmenbedingungen wird die Sanierung des Wohnhauses Obergasse 26 - 28 und die Bewahrung der Dreiseithofanlage in ihrem Gebäudevolumen ermöglicht. Eine in sich schlüssige Ortsrandausbildung ersetzt im hinteren Grundstücksbereich die ungeordnete Struktur, die durch unsachgemäße Nutzungen und Überbauungen entstanden ist. Die parallele Ausrichtung der Baukörper im WA 2 unterstreicht den Mauerverlauf.

Dem Interesse der Archäologie am Plangebiet wird durch die archäologische Begleitung der Erdarbeiten entsprochen.

In Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege wird im Bereich des WA 2 vor Beginn der Bauarbeiten im Mutterboden ein Schnitt 4,0 m breit, 50 cm tief, zur Beurteilung der Situation gezogen.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Entsprechend der früheren Organisation des Grundstückes sind die unversiegelten Grundstücksflächen und die Vegetation auf den Grundstücken derzeit sehr ungleichmäßig verteilt. Im Bereich des Dreiseithofes (WA 1) sind alle Flächen überbaut oder (nahezu) versiegelt.

Auch die östliche Grundstückshälfte (WA 2) befindet sich nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand. Zusätzlich zu dem abgeschleppten Blechdach an der Ostseite der Scheune, das unterbaut bzw. unterpflastert ist, sind 7 Schuppen und Hütten entstanden, die teilweise mit gepflasterten Plätzen und Wegen verbunden sind. Es verbleiben 813 m<sup>2</sup> Grabeland und 49 m<sup>2</sup> verdichteter Lehmboden. Die südliche Gartenhälfte wirkt ausgesprochen ungepflegt, ohne daß eine nennenswerte Spontanvegetation zu verzeichnen ist (Ablagerungen, Feuerstelle).

Ein lockerer Baumbestand unterschiedlichen Alters ist vorhanden: 2 Nußbäume, 1 Kirschbaum, 1 Haselnuß, 1 Ahorn, 1 Buche, 2 Holunder, 9 Fichten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ergriffen: teilweise Entsiegelungen, überwiegende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und Verwendung von Rasen- oder Ökopflaster für Fußwege im WA 2. Der Umfang der unversiegelten Grundstücksflächen im Geltungsbereich wird sich um maximal 50 m<sup>2</sup> (ca. 6 %) verringern.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden Heckenpflanzungen, Pflanzgebote für Bäume und teilweise Fassadenbegrünungen verbindlich gemacht. Durch geeignete planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird der Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich erzielt. Ersatzmaßnahmen auf anderen Grundstücken werden nicht notwendig. Die Einzelheiten sind der Anlage „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ zu entnehmen.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung mit Kraftfahrzeugen erfolgt von der Obergasse. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Kellergarage im Bereich der Scheune nachgewiesen. Die Abfahrt befindet sich in einer Gebäudehülle auf der südlichen Grundstücksgrenze. Die Lage der Kellergarage ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die Doppelhäuser im WA 2 werden fußläufig über einen Zugang durch den Scheunenbaukörper erreicht. Sie können nicht angefahren werden. Für Fußgänger soll ein Ausgang auf den Fußweg auf der östlichen Mauerseite (Flurstück 445/4) erhalten bleiben. Die städtische Wegeparzelle ist nicht ausgebaut, z. T. mit Wildwuchs überwuchert und bei schlechtem Witterungsverhältnissen teilweise unpassierbar. Die Befestigung des Weges wird von der Stadt Bad Vilbel nicht vorgenommen.

Die ÖPNV-Versorgung des Standortes ist ausgezeichnet. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von nur ca. 600 m vom Haltepunkt der S-Bahn S 6. Die tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehrende S-Bahn erschließt sowohl die Frankfurter City als auch die Kreisstadt Friedberg ohne Umsteigen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke Obergasse 26 - 28 sind vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Erdgas und Telefon erfolgt von der Obergasse, die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Anschlusspunkte der Grundstücksentwässerung sowie die Kostenübernahme durch den Bauherren werden zwischen diesem und der Stadt Bad Vilbel in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Die Dimensionierung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse in erforderlicher Dimension und Höhenlage erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt, der erforderliche Fließdruck ist vorhanden, um eine Löschwassermenge von 800 l/min. über eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Ein Unterflurhydrant befindet sich in der Obergasse unmittelbar vor dem Grundstück.

Am 17.02.1998 ist mit dem zuständigen Kreisbrandmeister über die Lösch- und Rettungsmaßnahmen im Brandfall folgende Übereinkunft getroffen worden: Die Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge kann auf dem Hof des WA 1 bereitgestellt werden. Einsätze an Wohngebäuden im WA 1 sind unmittelbar gewährleistet. Die obersten Geschosse im WA 2 haben eine Brüstungshöhe unter 8,0 m. So können Einsätze mit Handleitern ausgeführt werden.

Der Nachweis der erforderlichen Maßnahmen wird im Bauantragsverfahren geführt.

Die Entleerung von Müllgefäßen und die Abholung anderer Abfälle erfolgt nur an der Obergasse.

## **10. Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 273/1, 275 und 280/1 in der Flur 1, Gemarkung Dortelweil, befindet sich im Eigentum von Herrn Manfred Lanz.

Die WERO Baubetreuung GmbH hat im Dezember 1997 einen notariellen Kaufvertrag geschlossen, der bei Genehmigung des Vorhabens in Kraft tritt.

aufgestellt:  
Friedberg, den 11.07.2000  
be/sg/P:\Aktuell\98013\TEXT\Bebauungsplan.doc