



Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -

1.1 Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Geschosflächenzahl
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

2.2 Grundflächenzahl
GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

2.3 Höhe baulicher Anlagen
max. zulässige Gesamthöhe in Metern gemessen vom Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Baugrenze

3.2 Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung:

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

6.3 Mögliche Grundstücksgrenze

6.3 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

oberirdisch

unterirdisch

6.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze

- A. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)**
- 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet**
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Die zulässige Geschosflächenzahl GFZ beträgt 0,8.
- 2.2 Festsetzung der Höhenlagen**
Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 9,80 m betragen, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße (Parz. 111/1).
Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.
- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2)**
- 3.1 Bauweise**
Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 25,00 m betragen.
- 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen sowie Carports ist nicht
- 5 Verkehrsflächen (gem. § 9 zulässig 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 5.4 Öffentliche Parkplätze**
Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**
Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)**
- 6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Baufeldern**
6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets
Festgesetzt wird:
- 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Zusätzlich ist je 90 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 standortgerechter heimischer Baum II WVO zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.
- 6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke
Festgesetzt wird:
- Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserundurchlässigem Belag herzustellen.
- 6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen
Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust des Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.1.4 Nisthilfen
Innerhalb des Plangebietes sind pro Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 6.1.5 Einfriedigungen
Als Grundstückseinfriedigung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen.
- 6.1.6 Beleuchtung
Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind energiesparende Lampen, mit geringstmöglicher Auswirkung auf die Insektenwelt zu verwenden.
- 6.1.7 Weitere Festsetzungen
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugerarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. Sept.) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.
- 7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 7.1 Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Stellplätze**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sowie auf der Fläche für Stellplätze werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden (ausgenommen Stellplätze). Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der OVAGNetz AG, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadt Bad Vilbel die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

- C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)**
- 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**
Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserundurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 10 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumschreibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreibe sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Stellplätze (St), da sich dort Versorgungsleitungen befinden.
Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.
Abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 18.05.2017 wird festgesetzt, dass für das Plangebiet je Wohneinheit 1,2 Stellplätze nachzuweisen sind.
Entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 110, ist die Anlage von Stellplätzen ohne Grenzabstand zulässig.
Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel.
- 2 Dachendeckung**
Die Dachendeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden damit ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.
- 3 Grundstücksfreiräumen**
Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Lager-flächen, als Zu- und Ausfahrten oder als sonstige Flächen für die betriebliche Infrastruktur baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.
- D. Kennzeichnungen und Hinweise**
- 1 Sicherung von Bodendenkmälern**
Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraunraumes, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.
- 2 Wasserwirtschaftliche Belange**
- 2.1 Verwertung von Niederschlagswasser**
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfallt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.
- 2.2 Regenwassernutzung**
Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.
Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA (freier Auslauf)) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraunraumes anzuzeigen.
- 2.3 Schutzgebiete**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088.
- 3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen**
Bei Befpflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.
- 4 Arten- und Biotopschutz**
Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.
Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.
- 5 Kampfmittel**
Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu informieren.
- 6 Bodenschutz**
Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAiBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.
Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAiBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit „einfachen Mitteln“ erreicht werden kann. Im Zweifelsfall ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.
Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.
- 7 DIN-Normen und weitere Regelungen**
Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze Fl. 5 Bezeichnung der Flurnummer

Flurgrenze 7/1 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung 400. Vermessungspunkt

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahrensvermerke für das Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2017 gefasst.

Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018.

Die Bekanntmachung erfolgte am 21.06.2018

Bürgermeister

Erneute Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2018.

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2019

Bürgermeister

Ausfertigerungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Vilbel, den

Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 31.05.2019.

Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Magistrat der Stadt Bad Vilbel Am Sonnenplatz 1 61118 Bad Vilbel

Bebauungsplan "Lehnfurther Weg" in der Gemarkung Dortelweil

OBJEKT NR. 17/ 356	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1: 500
-----------------------	------------------	---------------------

BEARBEITUNGSSTAND: Sept. 2017, Juni 2018, Nov. 2018, Mai 2019

BEARBEITET:	V0	CAD:	V0	GEPROBT:
-------------	----	------	----	----------

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung
AM VOGELHERO 51 - 35043 MARRBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX. 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plande