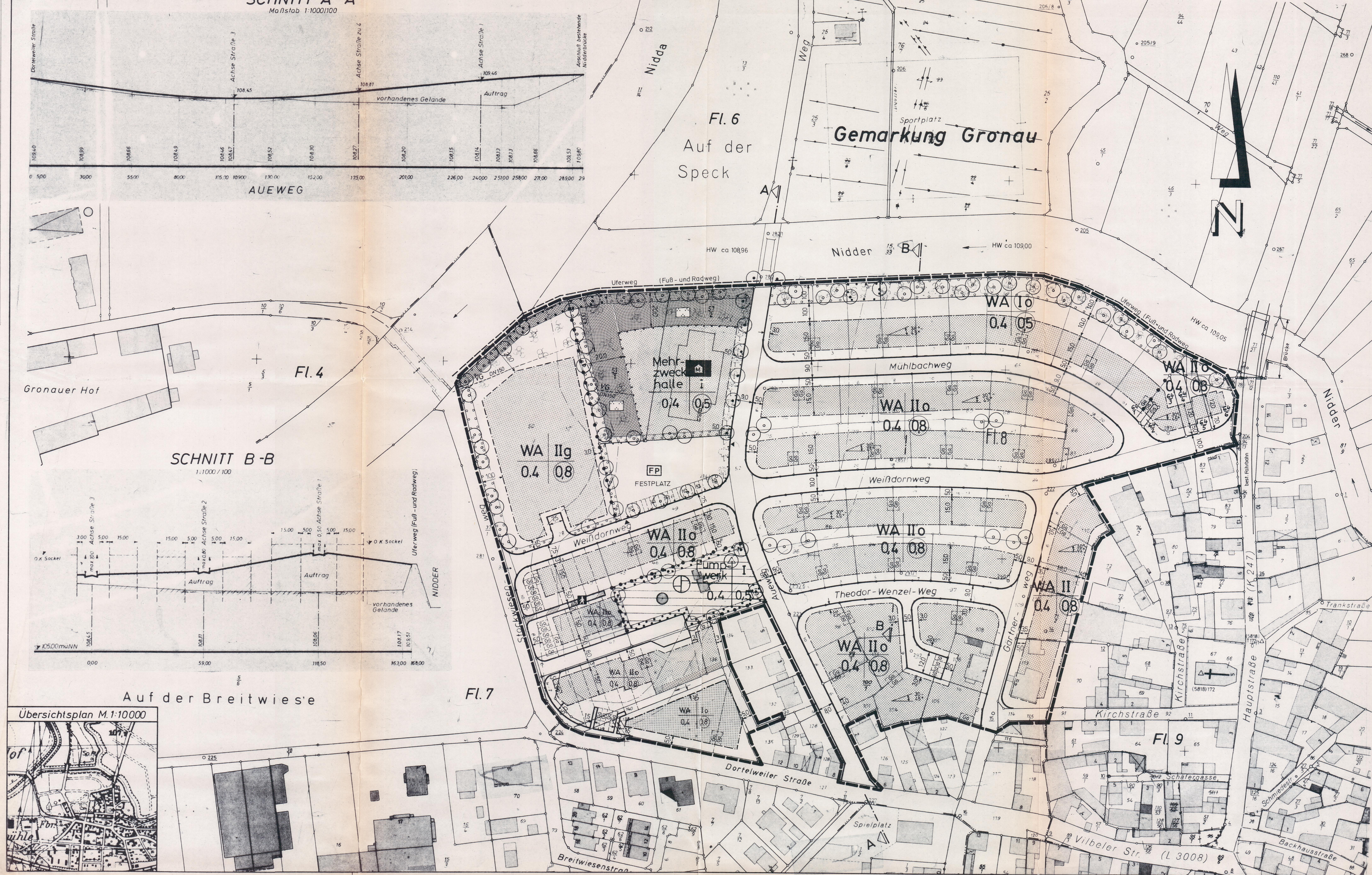




- PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
Geschößflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baugrenzen
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf: Mehrzweckhalle
- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
Festplatz
Einfahrt / Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen oder Beseitigung von Abwasser
- Abwasserpumpwerk
Umformerstation
- Grünflächen
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebiet)
Standort für anzupflanzende Bäume
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Stellplätze
Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Randbebauung zum Stockwiesenweg zwischen Weißdornweg und Nidda wird an der Westseite der Bebauung 1. Geschoss (s. Pkt. Dachneigung im B-Pl.) und an der Ostseite mit der Möglichkeit der 2. Geschossigen Bebauung festgeschrieben.

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften mit Ausnahme des ... F.z.T. ... umrandeten Teils der Erfüllung von Maßgaben und Auflagen nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ...
334-61d 0401 - ...
REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
Im Auftrage

BEBAUUNGSPLAN

STADT BAD VILBEL

Gemarkung Gronau

In den großen Gärten

1. Änderung
mit integriertem Landschaftsplan
Maßstab 1:1000

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschafts-Katasters übereinstimmen.
Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt -

Bearbeitet vom Stadtbauamt Bad Vilbel im

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 BauG vom 18.07.1987
§ 5 und 51 HGO in der Fassung vom 17.1980
in Verbindung mit den §§ 2, 20, 8, 9 u. 10 BauG vom 18.07.1976 in der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.1985
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß Hauptsatzung der Stadt Bad Vilbel bekanntgemacht

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 20 BauG durchgeführt in der Form von 22.04. bis 23.05.1985

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß §§ 5 und 51 HGO in der Fassung vom 17.1980 in Verbindung mit den §§ 2, 20, 8, 9 u. 10 BauG vom 18.07.1976 in der Stadtverordnetenversammlung am 02.06.1987 als Sitzung beschlossen

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß §§ 5 und 51 HGO in der Fassung vom 17.1980 in Verbindung mit den §§ 2, 20, 8, 9 u. 10 BauG vom 18.07.1976 in der Stadtverordnetenversammlung am 02.06.1987 als Sitzung beschlossen

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß §§ 5 und 51 HGO in der Fassung vom 17.1980 in Verbindung mit den §§ 2, 20, 8, 9 u. 10 BauG vom 18.07.1976 in der Stadtverordnetenversammlung am 02.06.1987 als Sitzung beschlossen

A. Festsetzungen gem. Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Baugebiete werden als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" und als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

In den Bereichen, in denen "Allgemeine Wohngebiete" gekennzeichnet sind, gelten die Festsetzungen des § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO.

Flächen für Stellplätze und Garagen
In den als Baugebiete gekennzeichneten Bereichen sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Dies gilt besonders für die Bereiche mit Einzelhausbebauung. Die erforderlichen Kfz.-Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen freistehen. Soweit sie nicht Bestandteil des Hauses bzw. angebaut sind, sind sie an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Hierbei ist der Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze bindend. Der Stauraum zur Straße soll 5,0 m nicht unterschreiten. Garagen sind in einer Länge von max. 7,0 m und einer Höhe von max. 2,75 m zulässig. Ausnahmen von festgelegten Garagenstandorten sind möglich.

Verkehrsflächen
Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen zeichnerisch dargestellt und in ihren Ausbaubreiten - soweit erforderlich - vermaßt.

Als Straßenverkehrsflächen sind die Wohnsammelstraßen festgesetzt.

Grünflächen und grünoordnerische Maßnahmen
Entlang der Nidder (nördliche Grenze des Geltungsbereiches), entlang des Stockwiesenweges, um die Mehrzweckhalle und um die Pumpstation werden die vorhandenen Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b als "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" und die geplanten Pflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Private Stellplätze als Sammelstellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen (5 Stellplätze = 1 Baum). Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BBauG sind wie folgt zu begrünen und zu unterhalten:

- mind. 80 % der nicht überbauten Flächen als Garten oder Grünfläche,
- je 150 qm Freifläche ein großkroniger Baum (Baum l. Größe) oder je 100 qm Freifläche ein Obstbaumhochstamm.

Die folgende Zusammenstellung unterschiedlicher Pflanzentypen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, wird empfohlen:

- Bäume:**
- Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Erle (Alnus glutinosa)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Obstgehölze
- Sträucher:**
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Schlehe (Prunus spinosa)

B. Festsetzungen gemäß § 118 Hessische Bauordnung (HBO)

Höhenlage der Gebäude
Keller- und Untergeschosse dürfen mind. 0,50 m oder maximal 1,20 m über Oberkante Straße (Bordstein) herausragen, jeweils lotrecht an der Außenmauer in Hausmitte gemessen.

Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. notwendige Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorhandene Gelände anzugleichen. Bei der Vorlage des amtlichen Lageplanes ist ein Höhenplan vorzulegen.

Dachgestaltung
Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen z.B. Walmdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

Die Dachneigung darf bei zweigeschossiger Bauweise 30° bis 45°, bei eingeschossiger Bauweise max. 38° bis 45° betragen. Bei Reihen- und Doppelhäusern, die traufseitig errichtet werden, sind für die jeweiligen Reihenhäusgruppen und jeweiligen Doppelhausanlagen straßenseitig nur einheitliche Dachneigungen zulässig. Der Dachausbau ist zulässig (Drempel max. 0,80 m). Dachgauben bis zu 1/3 der Traufenlänge sind zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Wellasbestdeckungen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen.

Anlagen für Abfälle
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Bauweise
Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff der Hess. Bauordnung (HBO).

Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße bei Grundstückseinheiten beträgt 160 m².

Satzung
Die im Bebauungsplan nach § 118 HBO (Hess. Bauordnung) enthaltenen gestalterischen Festsetzungen werden gem. § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) als Bausatzung beschlossen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Versorgungsanlagen und -leitungen
Versorgungsanlagen und -leitungen werden aus den Entwurfsplänen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Führung der Versorgungsleitungen muß auch auf Privatgrundstücken den Entwurfsplänen entsprechend geduldet werden.

Grundwasserstand
Der Grundwasserstand wird von den Vorflutern Nidder und Nidda beeinflusst. In dem Gebiet ist mit einem sehr flurnahen Grundwasserstand zu rechnen.

Erschließung
Der Knotenpunktbereich K 247-Weißdornweg ist von jeder sichtsbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m gemessen von Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.

Bodenfunde
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises zu richten.

Regelung des Wasserabflusses
Wege, Zufahrten und Stellplätze sind weitgehend in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen, sodaß anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verrieseln können.

Heilquellenschutzgebiet
Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet staatlich anerkannter Heilquellen. Die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete sind zu beachten. (siehe auch Begründung)

Baugrund
Über die Gründungsverhältnisse und den Baugrund liegt beim Stadtbauamt ein Gutachten vor. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei der Bebauung zu beachten.

Grundwasserstand
Der Grundwasserstand wird von den Vorflutern Nidder und Nidda beeinflusst. In dem Gebiet ist mit einem sehr flurnahen Grundwasserstand zu rechnen.

Erschließung
Der Knotenpunktbereich K 247-Weißdornweg ist von jeder sichtsbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m gemessen von Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten.