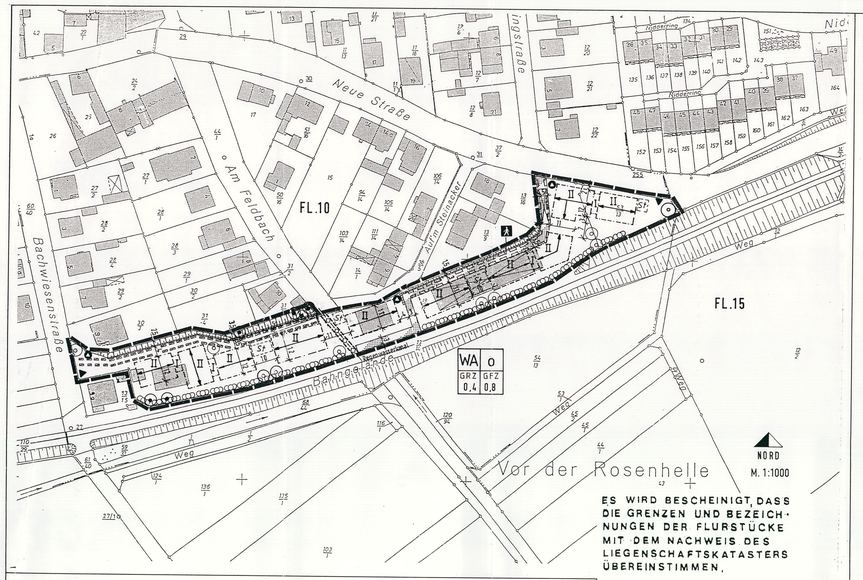

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

DER LANDRAT DES WETTERAUKREISES
- KATASTERAMT -
FRIEDBERG (HESSEN) 30. April 1993

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

Nutzungsschablone

WA	O
GRZ 0,4	GFZ 0,8

Art d. baul. Nutzung | Bauweise
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB — Allgemeines Wohngebiet

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O — Offene Bauweise

Baugrenzen

Stellung der baul. Anlagen (Firstrichtung)

Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St — Flächen für oberirdische Behinderten-Stellplätze

mögliche Zufahrten zu Tiefgaragen

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentlicher Fußweg

Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Unterirdischer Regenwasserkanal

Abfallentsorgung — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Sammelstellen zur Abfallentsorgung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie von Rettungsfahrzeugen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, von Rettungsfahrzeugen sowie der Versorgungsträger

Flächen mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers des Regenwasserkanals

Pflanzgebote und -bindungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Sträucher

Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern — § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Stützmauer

Kombination von Böschung und Stützmauer (s. textl. Festsetzung 2.2)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abzubrechende Gebäude

16 — Maßangaben in m

Sonstige Darstellungen

Bestehende Gebäude

Bestehende Flurstücksgrenzen

53/13 — Flurstücksnummern

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II 1122), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung der Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVBO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 (GVBl. IS. 476.566) geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (GVBl. IS. 301) und durch Gesetz vom 01. April 1992 (GVBl. IS. 126)
- Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung von 20. Dezember 1993.
- Hess. Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. April 1990 (GVBl. I, S. 86).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 / BGBl. I S. 1458).
- Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministers für Landentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO
Die im allgemeinen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse werden als Maximalwerte festgesetzt.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist grundsätzlich ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig, sofern es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO das Grundstück des gesamten Geltungsbereiches abzüglich des öffentlichen Gehweges und seiner seitlichen Böschung / Stützmauer gem. § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer GRZ von 0,7 möglich.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen — § 23 BauNVO

Baugrenzen parallel zum Gleiskörper der Bundesbahnstrecke dürfen auch in geringfügigem Ausmaß oberirdisch nicht überschritten werden, Dies gilt nicht für Balkone und Terrassen, sofern sie gegen Aufenthaltsräume baulich abgeschlossen sind.

Die durch die angegebene Firstrichtung festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper ist bindend.

1.4 Nebenanlagen — § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Größe bis zu 1,50 m2 Grundfläche je Wohngebäude zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich an der Neuen Straße.

Unter Erdgleiche befindliche Nebenanlagen, die der Haltung von Wasser dienen (Regenwasserzisternen, Schluckbrunnen u. ä.) sind generell zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ebenerdige Stellplätze für Behinderte darüber hinaus auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Weitere notwendige Stellplätze sind in unter Erdgleiche (Bezug: mittleres Niveau des Flurstückes 13/15) befindlichen Garagengeschossen zu schaffen. Diese Garagengeschosse werden auf die Geschoßfläche nicht angerechnet. Zufahrten zu Tiefgaragen sind ausschließlich an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen — § 9 (1) Nr. 25 BauGB
An den in der Zeichnung näher bezeichneten Standorten besteht Pflanzgebot für Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdreich. Bei Anpflanzungen in gepflasterten Bereichen sind Baumschutzbeete in einer Größe von mind. 5,0 m2 vorzusehen.

Es sind standortgerechte Laubgehölze aus der angefügten Artenliste zu verwenden.

1.7 Abgrabungen und Stützmauern — § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu maximal 0,50 m zulässig. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen, öffentlich und privat, notwendigen Stützmaßnahmen sind entlang der Geltungsbereichsgrenze als Kombination von Stützmauer und Böschung auszuführen (siehe 2.2)

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen — § 9 (2) BauGB
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über der Oberkante des öffentlichen Fußweges bzw. internen Erschließungsweges (Sockelhöhe) darf 0,40 m nicht überschreiten.

Fensterbrüstungen dürfen aus brandschutztechnischen Gründen max. 8,0 m über dem Erschließungsweg abschließen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 (4) BauGB, § 87 HBO

2.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 87 (1) Nr. 1 HBO

2.1.1 Dächer

Die Form des geneigten Daches ist verbindlich. Die Neigung ist zwingend im Bereich zwischen 35 ° und 40 ° aller Teilung zu wählen. Untereinander verbundene Wohngebäude sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Flachdächer oder Dächer geringerer Neigung sind nur für untergeordnete Bauteile (Eingänge, Wintergärten, Gauben u. ä.) zulässig.

Begrünte Dächer sind mit einer Neigung von mind. 25° aller Teilung zulässig.

In anderen Fällen sind als Dacheindeckungen Ziegel bzw. Betondachsteine in Färbungen von ziegelrot bis mittelbraun zu verwenden. Für Zwerchhäuser und Gauben dürfen Eindeckungen in Natur- oder Kunstschiefer (anthrazit) oder Blecheindeckungen in natürlicher Färbung verwendet werden.

2.1.2 Drempel

Drempel (Kniestöcke) dürfen eine Höhe von 0,60 m, gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses und der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Unterkante tragende Dachteile, nicht überschreiten.

2.1.3 Dachaufbauten

Gauben und Zwerchhäuser sind bis 40 % der Dachtraufenlänge zulässig. Für sie gelten die Beschränkungen der Dachneigung nicht.

2.1.4 Fassaden

Dunkle Farbgebungen für die Hauptfassadenflächen sind unzulässig. Der Weißanteil der Fassadenfarben muß mindestens 92 % betragen.

Sind die Fassaden von Einzelbaukörpern länger als 18,0 m, sind sie durch geeignete Elemente über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern. Das oder die Gliederungselement(e) — Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel, vorgesetzte Architekturelemente, Rankgitter und -gerüste — soll(en) mindestens 1/10 der zu gliedernden Fassadenflächen einnehmen.

Es sind an mind. 30 % der geschlossenen Fassadenflächen (Fassadenabwicklung abzüglich Fenster, Türen und sonstiger Öffnungen) Fassadenbegrünungen vorzunehmen.

2.1.5 Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,60 m2 zulässig.

Sie dürfen nur in der Erdgeschoßzone angebracht werden. Leuchtreklamen sind unzulässig. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.

2.2 Die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen — § 87 (1) Nr. 3 HBO

Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Zulässig sind an vorderen Grundstücksgrenzen Hecken, Lattenund Stangenzäune aus Holz und Metall sowie Kombinationen aus den genannten Materialien. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem durchgehend hinterpflanzte Maschendrahtzäune verwendbar.

Notwendige Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu benachbarter Bebauung sind als Kombination aus oberer Stützmauer und dagegenliegender bepflanzter Böschung oder als zweistufige Stützmauer mit dazwischenliegendem Pflanzbeet auszuführen. Zur Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Kletter- und Hängepflanzen in Kombination zu verwenden.

2.3 Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge — § 87 (1) Nr. 4 HBO

An den bezeichneten Stellen sind offene und überdeckte Stellplätze (Carports) für Behinderte zulässig. Sie sind mit Gehölz bzw. Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen.

Flächen über unterirdischen Garagengeschossen, die nicht überbaut sind oder für Erschließungswege benötigt werden, sind intensiv zu begrünen.

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

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit Bodenanschluß herzustellen, unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Erschließungswege sind in folgenden Ausführungen möglich: wassergebundene Decken, Pflasterungen und Plattenbeläge in Sand mit mind. 10 %igen Fugenanteil, Rasengitter- und kammersteine, Schotterrasen.

Müllsammelstellen und ihre zugehörigen Sichtschutzwände sind abzupflanzen.

Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 90 % heimische, standortgerechte Laub- und Obstgehölze entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.

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

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird folgende Auswahl von für den Standort geeigneten Gehölzen als verbindlicher Katalog festgesetzt:

Bäume:

Acer platanoides H 18-20	Spitzahorn
Fraxinus exelsior H 18-20	Esche
Tilia cordata H 18-20	Winterlinde
Acer campestre H 18-20	Feldahorn
Carpinus betulus H 14-16	Hainbusche
Prunus padus H 14-16	Traubenkirsche

Gehölze:

Cornus mas Sol.mb 100-125	Kornelkirsche
Viburnum opulus Sol.mb 100-125	Gemeiner Schneeball
Viburnum burkwoodii Sol.mb 100-125	Schneeball
Cornus sanguinea Sol.mb 100-125	Hartriegel
Sambucus nigra 100-125	schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum 100-125	rote Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Berberis thunbergii	Berberitze, grünlaubig
Rosa rugosa 2xv 30/40	
Rosa canina 2xv 30/40	
Rosa nitida 2xv 30/40	
Salix caprea 2xv 30/40	Weide
Salix purpurea 2xv 30/40	Weide
Potentilla fruticosa 2xv 30/40	Fingerstrauch

Bodendecker:

Potentilla arbuscula m.Tb	
Rosa "Meidiland"-Sorten mB	
Geranium Stauden i.v.S. mTb	
Euonymus fort.rad m.TB	Kriechspindel
Euonymus vor.vegetus m.Tb	Kriechspindel
Hedera helix m. Tb	Efeu
Vinca minor m. Tb	Immergrün
Lonicera pileata	Böschungsmyrthe
Symphoricarpos chen. "H."	Schneebeere

Fassadengrün: (selbstkletternd)

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricusp. "Veitchii"	Wilder Wein

Kletterer: (an Carports etc. mit Rankhilfe)

Wisteria sinensis	Glyzinie
Clematis i.v.S.	Waldrebe
Aristolochia	Pfeifenwinde
Lonicera i.v.S	Jelänger, Jelieber

Dachgrün:
- intensiv
Stauden i.v. S. (bodendeckend)
Gräser i.V.S. solitär und flächig

Außerdem ist die Anpflanzung von einheimischen Obstbaumhochstämmen zulässig.

Entlang der Bahnlinie sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer max. Wuchshöhe weder im Falle des Umstürzens Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtraumprofil der Gleise ragen können.

Planungsrelevante Hinweise auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

1. Werden im Zuge der Erschließung bzw. der Baumaßnahme Bodendenkmäler entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG); Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
2. Die Deutsche Bahn darf nicht für Immissionsschutzmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen herangezogen werden. Ersatzansprüche werden von der Deutschen Bahn nicht getragen.
3. Dem Bahngelände dürfen Oberflächenwasser nicht zugeführt werden.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Zonen IV (qualitativ) sowie D (quantitativ) des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes Friedrich-Karl-Sprudel. Die für diese Zonen in dem Verordnungsentwurf festgelegten Verbote sind zu beachten.
5. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten.
6. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder dem Kreisausschuß des Wetteraukreises - Amt für Abfallwirtschaft - (Gottesplatz, 61169 Friedberg) anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf'm Steinacker" wurde gem. § 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 25.05.1993 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.04.1994 bis zum 22.04.1994 durchgeführt. Die Art und Weise der Beteiligung ist am 24.03.1994 im Bad Vilbeler Anzeiger bekanntgemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Auf'm Steinacker" gem. § 3 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnahmenG am 15.11.1994 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben, dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und gleichzeitig auch Gelegenheit zur Erörterung besteht sowie der Hinweis, daß der Bebauungsplan "Auf'm Steinacker" der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnahmenG ortsüblich durch den Bad Vilbeler Anzeiger vom 22.11.1994 (47. Woche).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Auf'm Steinacker" auf die Dauer von mindestens zwei Wochen erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnahmenG vom 29.11.1994 bis einschließlich 14.12.1994.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Auf'm Steinacker" am 14.02.1995 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-Maßnahmen als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Ort) — 22. Feb. 95 (Datum)

Siegel — (Unterschrift - Stadtl. (Minkel) Erster Stadtrat

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium Darmstadt am 21.02.1995 gem. § 1 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden.
Das Regierungspräsidium hat am 11.05.1995 den Bebauungsplan nach § 6 des Baugesetzbuches genehmigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 BauGB erfolgte am 13.06.1995.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bad Vilbel (Ort) — 06. SEP. 1995 (Datum)

Siegel — (Unterschrift - Stadt) (Biwer) Bürgermeister

Genehmigt
mit Vfg. vom 11 Mai 95
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Gronau 8 -
Darmstadt, den 11. MAI 95
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
Rohlmann

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Stadt Bad Vilbel
Stadtteil Gronau
Bebauungsplan
Auf'm Steinacker

Planungsstand: Satzung 2/95

PROF. BREMMER · LORENZ · FRIELINGHAUS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN BDA
Friedberg · Berlin · Weimar · Leipzig
POSTFACH 10051 — 61140 FRIEDBERG/H.
STRASSHEIMER STR. 7 — 61169 FRIEDBERG/H.
TELEFON 06031/6002-0 — FAX 06031/6002-22