



TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.1 In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
1.2 In den Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Kettenhaus max. nur 2 Wohnungen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
.. Traufhöhe (TH) bei I Geschöß 4,5 m,
.. Traufhöhe (TH) bei II Geschossen 7,5 m,
.. Firsthöhe bei I Geschöß 8,0 m,
.. Firsthöhe bei II Geschossen 11,0 m.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen ab Oberkante der neu ausgebauten Straße. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).
- BAUWEISE**
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten mit der Kennziffer 3.2 die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf und eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist (halboffene Bauweise).
- GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 350 m².
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn unter der Beachtung der notwendigen Zufahrten und Wege die Befestigung der nicht überbaubaren Flächen max. 40 % beträgt.

6. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen (z.B. Telefonkabel) sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes unterirdisch zu verlegen.

7. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BAÜME:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER:

Hartliegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna; Cr. laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zufahrten und Ausfahrten unterbrochen und verschoben werden.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
1	2	3.1	3.2
WA I	WA II	WA II	WA II
0,35 0,4	0,4 0,8	0,4 0,8	0,4 0,8
o/a E SD	o SD	o SD	a SD

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, helmschiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste A 7).

8.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

8.3 Entwicklung eines autochthone Laubgehölzes auf Parz. 21/1 und Sicherung von vorhandenen Laubgehölzen im Süden im Bereich „Gemeinde Ried“ (insgesamt 6.500 m², davon 1.000 m² Neuentwicklung).
- Gehölzreueentwicklung auf derz. Pferdeweide – 1.000 m²
10 Bruchweiden-Solitare (Salix fragilis) als Initialpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes.

Gehölzerhaltung im „Gemeinde Ried“ – 5.500 m²
Hybridpappel-Altbäume bis zur Erreichung der Altershöchstgrenze erhalten, umgefallene Bäume als Totholz im Kleinwald liegenlassen.
Pflege von Jungbäumen im Brennesseldickicht des „Gemeinde Riedes“ unter den bisherigen Lichtungen, hier mit Eschen, Weiden und alten Hybridpappeln. Mahd der Brennesseln in den ersten 3 Jahren, jeweils im September zwecks Förderung des Gehölzjungwuchses. Selektive Mahd; das Mähgut kann liegen bleiben. Waldrand-Entwicklung zur Siedlung hin: hier soll eine 20 m breite Waldrandzone entstehen, in welcher die Bäume in ihrer Höhenentwicklung durch Sukzessionslenkung auf 10 m begrenzt werden und in welcher die Strauchentwicklung im Bedarfsfall durch Zurückdrängen der Brennesseldickichte alle 3 Jahre im September zu fördern ist.
- Verlegung und Entwicklung einer Teilstrecke des Riedmühlengraben – 60 lfdm, davon Aufweitung auf 5 m Breite.

8.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden (50 % der Fläche mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

11. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind außer Mansarddächer, Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die Dachneigung muß 30 ° - 45° betragen. In den Baugebieten mit der Kennziffer 1 und 2 ist ausnahmsweise eine niedrige Dachneigung zulässig (20°). Reihen- und Doppelhäuser sind mit einheitlicher (Haupt) Dachneigung von 38° auszuführen. Abweichungen von der verbindlichen Dachneigung sind bis zu plus/minus 3° alter Teilung einheitlich für gesamte Hausgruppen oder beide Doppelhaushälften ausnahmsweise zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen nur 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen. Dacheinschnitte dürfen nicht auf derselben Dachseite wie Dachaufbauten ausgeführt werden. Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Für die Baugebiete mit der Kennziffer 3.2 werden für die südliche Zeile nur Satteldächer und für die nördliche Zeile Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Hier muss die Dachneigung 35° betragen, untergeordnete Dachaufbauten können hiervon abweichen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen nur 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen. Dacheinschnitte dürfen nicht auf derselben Dachseite wie Dachaufbauten ausgeführt werden. Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Zusätzlich gilt eine einseitige Grenzbebauung an der jeweiligen östlichen/nordöstlichen Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen in der nördlichen Bauzeile betragen 4,00 m in der südlichen Zeile 3,00 m.

12. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

12.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp auf 50 – 60 kWh/m²/Jahr begrenzt werden (Doppelhaushälfte und freistehende Einzelhäuser). Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

12.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgerten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

12.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und mindestens für die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale, private Regenwasseranlagen).

13. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umplanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodenfunde sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostlügen, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.

15. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder der Abfallwirtschaftsbetrieb zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

16. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt im Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet (Zone I) sowie in den Zonen III/2 und A/2 des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für die Brunnen Friedrich-Karl und Hassia-Sprudel. Eingriffe von größer als 5,0 m bedürfen der Genehmigung.

17. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

Es liegen schwierige Gegebenheiten vom Untergrund vor, denn es sind mehrere Meter tief reichende, im wesentlichen weiche und breilige Talleschmelze und organische Altauffüllungen vorhanden. Darüber hinaus hat das Grundwasser kleine Flurabstände. Keller schneiden bei den gegebenen Geländehöhen zwangsläufig in das Grundwasser ein. Sie sind daher wasserdicht auszubilden.

Die Gründungen von Wohngebäuden sind z.T. schwierig. Eine Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten oder mit einer Platte auf den Mudden und Torfen der Altauffüllungen scheidet aus, weil dies zu unzulässigen großen Setzungen und Setzungsdifferenzen und damit zu Gebäudeschäden führen würde. Im Bereich der Altauffüllungen, deren Lage im einzelnen nicht bekannt ist, sind die Gründungen im Sand und Kies, im zersetzten Rotliegendes bzw. im tertiären Ton abzusetzen.

Hierfür gibt es beispielsweise die Möglichkeit der Bohrpfehlgründung, der gegebenenfalls vermörtelten Rüttelstopfsäulen oder Betonrüttelsäulen, der Verdichtungspfähle oder der duktilen Gußeisenrampfpfähle u.a. Im Bereich des Talleschmelze kann mit Einzel- und Streifenfundamenten oder mit Platten gegründet werden. Die hier anwendbaren Bodenpressungen sind vergleichsweise klein und liegen in der Größenordnung von 80 bis 150 kN/m², was letztlich erst bauwerksbezogen angegeben werden kann.

18. DACHWASSERVERSICKERUNG

Die Versickerung von Dachwasser ist wegen der geringen Durchlässigkeit der Talleschmelze und Altauffüllungen und der flurnahen bis –gleichen Grundwasserstände nicht möglich. Das Gutachten „Feststellen der Untergrundverhältnisse und deren Beurteilung für die Bebauung“ der SGI (Dr. Streim) vom 05.06.2002 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

19. BAHNANLAGEN

Der Schutz von Beeinträchtigungen aus dem Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen wie Immissionen, Emissionen oder sonstige Einwirkungen können gegen den Betreiber der Gleisanlagen weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anlegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

20. OBERFLÄCHENWASSER

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion ist der „Riedmühlengraben“ als offener Wasserlauf zu erhalten. Darüber hinaus sind beidseits der Böschungsoberkante mindestens 10 m breite Uferbereiche mit extensiver Grünlandnutzung vorzusehen. Die beabsichtigte Verlegung und Profilveränderung des Gewässers ist gemäß §§ 31 WHG, 63 HWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein entsprechender Genehmigungsantrag vorzulegen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichenverordnung (PlanzV),
 - Hess. Bauordnung (HBO),
 - Hess. Garagenverordnung (GaVo) -
- jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

..... (Datum)
..... (Unterschrift)
..... (Siegel) Katastramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 16.12.2003 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Frankfurter Neuen Presse vom 09.02.2004.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 16.12.2003 öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich in der Frankfurter Neuen Presse vom 09.02.2004. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.02.2004 einschließlich 19.03.2004.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat die zweite Änderung dieses Bebauungsplans am 22.06.2004 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

22.06.2004
Bad Vilbel (Datum)
..... (Unterschrift)
..... (Siegel) Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Technische Dienste/ Baureisen
Planung und Stadterneuerung
Friedberger Str. 6 / Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel
Tel.: 06101 / 602 283 Fax: 062 332

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Frankfurter Neuen Presse vom 22.06.2004.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel (Datum)
..... (Unterschrift)
..... (Siegel) Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Technische Dienste/ Baureisen
Planung und Stadterneuerung
Friedberger Str. 6 / Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel
Tel.: 06101 / 602 283 Fax: 062 332

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise
abweichende Bauweise
Sattel- und Walmdach

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
befahrbarer Wohnweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasser / Pumpenhaus

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch, Wasser
oberirdisch, Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche
Schutzpflanzung

WASSERFLÄCHE, FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

wasserführender Graben
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Einzelbäumen

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Einzelbäumen

Fläche für gelenkte Sukzession

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Fläche für Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maßangaben in Meter

STADT BAD VILBEL
STADTTEIL GRONAU



BEBAUUNGSPLAN
„DORTELEWEILER STRASSE“
2. ÄNDERUNG

0 10 50 100 m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318
E-MAIL :planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	JR / WEI	1:1 000	SATZUNG	JULI 2004