



TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.1 In den **alle Allgemeinen Wohngebiete (WA*)** (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte **max. nur 2 Wohnungen** zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO werden für die Baugebiete die **maximalen Höhen der baulichen Anlagen** wie folgt festgesetzt:
 - ... **Traufhöhe (TH)** bei I Geschos 4,5 m
 - ... **Traufhöhe (TH)** bei II Geschossen 7,5 m
 - ... **Firsthöhe** bei I Geschos 8,0 m
 - ... **Firsthöhe** bei II Geschossen 11,0 m.
 Davon **abwählend** beträgt in dem nördlichen Baufenster des Flurstücks 68 (ehemaliger Kindergarten) die **Firsthöhe bei II Geschossen maximal 9,0 m**. Die sonstigen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe bleiben unberührt.
 Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachaußenhaut (Traufe) bzw. bis zum First, gemessen ab Oberkante der neu ausgebauten Straße. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).
- BAUWEISE**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten mit der Kennziffer 3 die Länge der Gebäude **abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf** (abweichende Bauweise).
- GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 300 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**.
Werden entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zwei oder mehr Abstellmöglichkeiten für Pkw ohne seitlichen Abstand zueinander errichtet, sind diese als Stellplätze oder Carports auszuführen.
- VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Versorgungsleitungen (z.B. Telefonkabel) sind aus stadtgestalterischen Gründen **unterirdisch** zu verlegen.
- GRÜNDNERISCHER 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 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BAÜME: Eberesche Feldahorn Hainbuche Stieleiche Traubeneiche Vogelkirsche Winterlinde hochstämmige Obstbäume	SORBUS: Sorbus aucuparia Acer campestre Carpinus betulus Quercus robur Quercus petraea Prunus avium Tilia cordata	STRÄUCHER: Hartrieel Haselnuss Hundsrose Schneeball Schwarzdorn Weißdorn	CORNUS: Cornus sanguinea Corylus avellana Rosa canina Viburnum opulus Prunus spinosa Crataegus monogyna; Cr. laevigata
---	---	---	--

KLETTERGEHÖLZE: Clematis Efeu Wilder Wein	CLERMATIS: Clematis vitalba Hedera helix Parthenocissus quinquefolia
---	--

 Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zufahrten und Ausfahrten unterbrochen und verschoben werden.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
8.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkröniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Vorschlagsliste A 6).

- 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, Schotterterrassen).
- Entwicklung eines autochthonen Laubgehölzes auf Parzelle 21/1 und Sicherung von vorhandenen Laubgehölzen im Süden im Bereich „Gemeinde Ried“ (insgesamt 6.500 m², davon 1.000 m² Neuentwicklung). Gehölzreueentwicklung auf derzeitiger Pferdeweide - 1.000 m².
10 Bruchweiden-Solitäre (Salix fragilis) als Initialpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes. Gehölzerhaltung im „Gemeinde Ried“ - 5.500 m².
Hybridpappel-Altbaume 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. Maifeld der Brennesseln in den ersten 3 Jahren, jeweils im September zwecks Förderung des Gehölzwachstums. Selektive Maifeld, das Mahlgut 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 Brennesseldichte alle 3 Jahre im September zu fördern ist.
Verlegung und Entwicklung einer Teilstrecke des Riedmühlengrabens - 60 lfdm, davon Aufweitung auf 5 m Breite auf 30 lfdm.
- 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 **Sammelerstattungsmaßnahme** gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO**
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
In den Wohngebieten sind mindestens 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.
- 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.
- DACHGESTALTUNG**
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern muß 30°-45° betragen; in den Baugebieten mit den Kennziffern 1 und 2 ist ausnahmsweise eine niedrigere Dachneigung zulässig (20°).
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10-20° auszuführen.
Abweichungen von der verbindlichen Dachneigung sind bis zu plus/minus 3° alter Teilung einheitlich für gesamte Hausgruppen oder beide Doppelhaushälften ausnahmsweise zulässig.
Die Dachneigung hat in den Farbflächen ziegelfarbig oder anthrazit zu erfolgen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind sowohl in Bezug auf die Dachneigung als auch die Dachneigung gleich auszuführen.
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 mindestens 0,5 m von der Traufe und vom Ortsgang zurückzusetzen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**
12.1 - entfällt -
12.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgeräten auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sind umzusetzen.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet und mindestens für die Gartenbewässerung genutzt (dezentrale, private Regenwasseranlagen).

- 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 umpflanzen.
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- BODENFUNDE**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodendenkmäler sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
- ALTLASTEN**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 ihrer Entscheidung einzustellen.
- 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.
- UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE**
Es liegen schwierige Gegebenheiten vom Untergrund vor, denn es sind mehrere Meter tief reichende, im wesentlichen weiche und breiige Tallehne und organische Altauffüllungen vorhanden. Darüber hinaus hat das Grundwasser kleine Flurabstände. Keller schneiden bei den gegebenen Geländeformen 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 Rötliegenden bzw. im tertiären Ton abzusetzen.
Hierfür gibt es beispielweise die Möglichkeit der Bohrpfehlgründung, der gegebenenfalls vermörtelten Rüttelstopfsäulen oder Betonrüttelsäulen, der Verdichtungsstapfen oder der duktilen Gußeisenrammpfähle.
Im Bereich des Tallehnes 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.
- DACHWASSERVERSICKERUNG**
Die Versickerung von Dachwasser ist wegen der geringen Durchlässigkeit der Tallehne und Altauffüllungen und der flumachen 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.
- BAHNANLAGEN**
Entschädigungsansprüche im Hinblick auf Beeinträchtigungen aus dem Eisenbahnbetrieb wie Immissionen, Emissionen oder sonstige Einwirkungen können gegen den Betreiber der Gleisanlagen weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnanlage planfestgestellt ist. Es obliegt den Anlegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen (inst. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug).
- 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.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - Bauutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzonenverordnung (PlanzV 90),
 - Hessische Bauordnung (HBO),
 - Hessische Garagenverordnung (GaVO)
 jeweils in der z. Z. des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet

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
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise
abweichende Bauweise
SD,WD,PD Satteldach, Walmdach, Pultdach

VERKEHRSFLÄCHE
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasser / Pumpenhäus

GRÜNFLÄCHEN
private Grünfläche
Schutzpflanzung

WASSERFLÄCHE, FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
wasserführender Graben
Oberhessisches Heilquellenschutzgebiet (Zone I) sowie Zonen III/2 und A/2 des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes für die Brunnen Friedrich-Karl und Hassia-Sprudel

PLANUNG, 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

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

SONSTIGE PLANZEICHEN
Tiefpunkt (Traufe)
Ausrichtung der Dachneigung bei Pultdächern
Hochpunkt (First)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Datum) _____
(Unterschrift) _____
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 21.11.2006 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 07.12.2006.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat den Entwurf der 3. Änderung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB am 21.11.2006 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die freigestrichene Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 07.12.2006. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 3. Änderung mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.12.2006 bis einschließlich 26.01.2006.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat die dritte Änderung dieses Bebauungsplans am 27.03.2007 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel (Siegel)  21. MAI 2007 (Datum)
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Technische Dienste/Bauwesen
Planung und Stadtentwicklung -
Friedberger Str. 6 / Postfach 11 50
61101 Bad Vilbel
Tel.: 06101 / 602 283, Fax: 602 332
Biermann (Unterschrift)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom 17.05.2007.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel (Siegel)  21. MAI 2007 (Datum)
(Unterschrift) _____
(Peters)
Stadtbaurat



PROJEKT:	3. Änderung des Bebauungsplans "Dortelweiler Straße"	
PLANINHALT:	Planzeichnung	
BEARBEITET:	Bäumer	PROJEKT-NR.: VI01
GEZEICHNET:	Gelhard / Bäumer	PHASE: Satzungsbeschluss
MASSTAB:	M 1:1.000	STAND: 2007-03-27
AUFTRAGGEBER:	Magistrat der Stadt Bad Vilbel Planung und Stadtentwicklung Friedberger Straße 6 D-61118 Bad Vilbel	AUFTRAGNEHMER: Stadt/Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Nussbaumstraße 3 D-65187 Wiesbaden