



**PLANZEICHEN nach Plan ZVO**

- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
 - Wirtschaftsweg
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
 Öffentliche Grünfläche  
 - Kinderspielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB**  
 Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**  
 Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
 Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" § 9 (6) BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (WW) dient neben der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen als fußläufige und fahrradmäßige Erschließung des Kinderspielplatzes. Sie darf außer der Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge nur mit den notwendigen Fahrzeugen zur Pflege des Kinderspielplatzes befahren werden. Die Befahrung und Parkierung mit PKW von Nutzern des Kinderspielplatzes ist nicht zulässig.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung eines Kinderspielplatzes der Kategorie B+ bzw. C für Kleinkinder und Schulkinder bis 12 Jahre zulässig. Die Errichtung von Ballspielplätzen aller Art ist unzulässig.
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Wasserfläche dient als offener Graben der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen des Wohngebietes „Dortelweiler Straße“. Der vorhandene Graben ist in seinem Querschnitt und seiner Funktion zu erhalten. Brückenbauwerke, die der Erschließung des Spielplatzes dienen, dürfen mit Bauteilen nicht in den wirksamen Abflussquerschnitt des Grabens ragen.  
 Der Regenwasserkanal ist mit einem Gitter zu sichern. Der Grabeneinlauf ist mit einem Geländer gegen Absturz zu sichern.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich der Auswahlliste 1 zu entnehmen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können für die Gestaltung des Kinderspielplatzes verändert werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich dadurch nicht verringern.  
 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung zu entwickeln. Bei der Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte und gebietseigene Gehölze gemäß Leitfadens des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU, 2011) im Sinne des § 40 (4) BNatSchG zu verwenden. Je 1,00 m<sup>2</sup> ist ein Strauch und je 75 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**B. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO**

- Unbebaute Flächen**  
**1.1 Freiflächen**  
 Der Anteil vegetationloser Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche darf für Fallschutz sowie Sand- und Matschspielbereiche maximal 20 % der Fläche betragen. Befestigte Flächen sind unzulässig.  
**1.2 Beleuchtung**  
 Sofern eine Beleuchtung entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlich wird, sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen zu verwenden.  
**2. Einfriedungen**  
 Als Grundstückseinfriedung sind ausschließlich Heckenpflanzungen zulässig. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte und gebietseigene Gehölze gemäß Leitfadens des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU, 2011) im Sinne des § 40 (4) BNatSchG zu verwenden. Mauern bzw. Zaunanlagen aus Metall sind unzulässig. Ausnahmsweise sind offene Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.  
 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderbewegungen von Kleintieren nicht unterbunden werden. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm anzubringen.
- Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften**  
**1. Hinweis des Denkmalschutzes:**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).  
**2. Hinweis des Bodenschutzes:**  
 Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, zu informieren.  
 Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise sind - nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG - Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.  
 Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.  
 Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle 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.  
**3. Schutz ober- und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen:**  
 Zum Schutz ober- und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.  
**4. Hinweis zum Landschaftsschutz:**  
 Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Wetterau". Die Schutzgebietsverordnung vom 22.12.2014 ist zu beachten. Im Landschaftsschutzgebiet sind gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung u. a. folgende Maßnahmen und Handlungen nur mit Genehmigung zulässig:  
 1. bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1, u. 2 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622), herzustellen, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn die Maßnahme keiner Genehmigung nach baurechtlichen Vorschriften bedarf oder wenn eine Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften erteilt wird;  
 2. Grundstückseinfriedungen zu errichten oder zu ändern,  
 3. der Umbruch von Grün- und Brachland, sowie im Umfang von mehr als 1000 Quadratmetern die Ein- oder Nachsaat in diesen Flächen,  
 4. nicht standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen.  
**5. Hinweis zum Artenschutz:**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - ist ggf. bei Baumaßnahmen am oder im Kontaktbereich zum Entwässerungsgraben ein weitgehender Schutz der Pflanzenbestände und des Gewässers zu gewährleisten bzw. der grabenbegleitende Vegetationsbestand vor Beginn der Baumaßnahmen auf Niststätten von Vögeln hin untersucht werden. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.  
 Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.  
**6. Hinweis zum Trinkwasser- und Heilquellenschutz:**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“ (Verordnung vom 07.02.1929) und der Zone III des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich-Karl-Sprudel“ der Fa. Friedrich-Karl-Sprudel, Dr. A. Vogelsberger Erben (StAnz. 15/1978, Seite 739ff). Die geltenden Verbote dieser Verordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung
- Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt gem. §§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.2012.
- Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.05.2012 im Bad Vilbeler Anzeiger.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.05.2012 bis 05.06.2012.
- Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.2012.  
 Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 12.07.2012 im Bad Vilbeler Anzeiger.  
 Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2012 bis 07.09.2012 in der Stadtverwaltung. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 26.07.2012.
- Erneuter Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2015.  
 Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung am 30.07.2015 im Bad Vilbeler Anzeiger.  
 Erneute öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2015 bis 18.09.2015 in der Stadtverwaltung. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 29.07.2015.

Als Satzung beschlossen gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2016.

Bad Vilbel, den 24.02.2016	Magistrat der Stadt Bad Vilbel	
	.....	Siegel
	Bürgermeister	
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:		
Bad Vilbel, den 24.02.2016	Magistrat der Stadt Bad Vilbel	
	.....	Siegel
	Bürgermeister	
Bad Vilbel, den .....	Magistrat der Stadt Bad Vilbel	
	.....	Siegel
	Bürgermeister	

Ortsübliche Bekanntmachung gem § 10 Abs. 3 BauGB am 10.03.2016. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 11.03.2016 in Kraft.

**Bebauungsplan "Dortelweiler Straße" 4. Änderung mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag Stadt Bad Vilbel**

bearbeitet:	Dipl.-Ing. R. Becker Dipl.-Ing. M. Schaefer	Plan Nr.: 1
Grafik:	A. Jäschke	Maßstab: 1:500
geprüft:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Datum: 04.03.2016
Index	Art der Änderung	Datum
Plangrundlage: Stadt Bad Vilbel, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		

**Naturprofil**  
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. M. Schaefer  
Friedrich-Karl-Sprudel  
61169 Friedberg  
Tel. 06031-7642  
Fax 06031-7642  
email: info@naturprofil.de