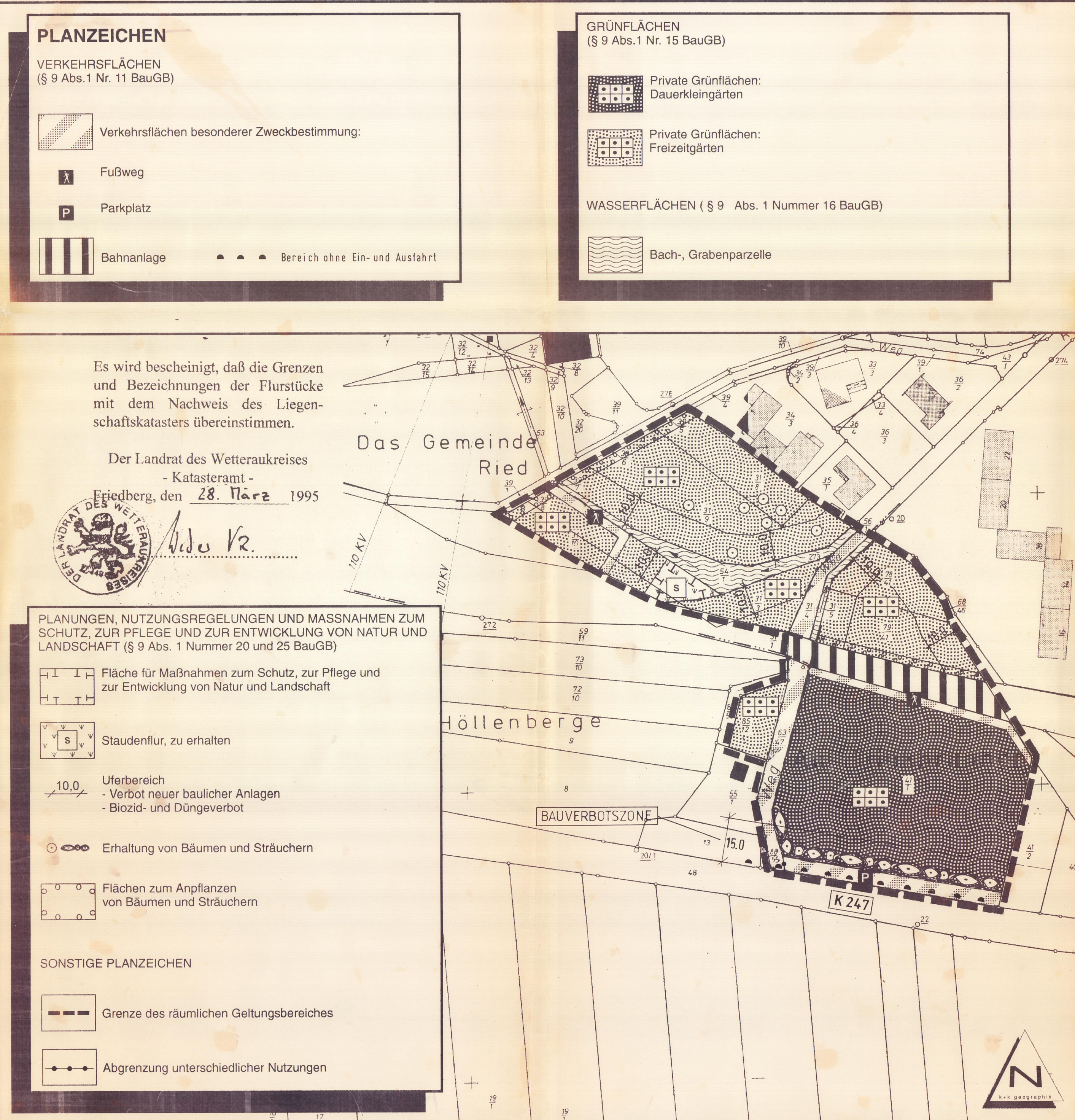




PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nummer 20 und 25 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Staudenflur, zu erhalten

10,0

Uferbereich
- Verbot neuer baulicher Anlagen
- Biozid- und Düngeverbot

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 28. März 1995

Das Gemeinde Ried

Höllenberge

BAUVERBOTZONE

K 247

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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 28. März 1995

Das Gemeinde Ried

Höllenberge

BAUVERBOTZONE

K 247

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Ort)

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 15.12.1992 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB im Bad Vlbeler Anzeiger vom 23.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 24.10.1996 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im Bad Vlbeler Anzeiger vom 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB am 12.11.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB ortsüblich im Bad Vlbeler Anzeiger vom 12.11.1996.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom 03.03.1997 bis einschl. 11.04.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 17.11.1998 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossenen Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 10 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am erklärt, das der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im Bad Vlbeler Anzeiger vom

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel

(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
Bürgermeister

Das Anmeldeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 23. April 1999

Az.: V 32 2 - 614 04/04 - G 10 - 10 -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Mine die

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

- TEXTFESTSETZUNGEN
- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) Nr. 1 BAUGB

1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einer max. Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtet Freisitz zulässig.

1.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten ist pro Grundstück eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m² einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig. Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandsschutz, sofern sie bau-rechtlich genehmigt sind.

1.3 Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen zulässig. Zu den Par-zellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m an öffentlichen Wegen von 3 m einzuhalten. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 300 m² festgesetzt. Für die Freizeitgärten im Nordwesten des Geltungsbereichs (Flurstücke 31/8, 31/9, 31/10 und 31/3) muß die Grundstücksgröße minde-stens 1.000 m² betragen.

1.4 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

2. GRÜNNORDERISCHE FESTSETZUNG GEM. § 9 (1) Nr. 25 BAUGB

2.1 Pro angefangene 200 m² Gartenfläche ist mind. ein hochstämmiger Obst-baum oder standortgerechter, heimischer Laubb Baum zu pflanzen. Bei den Obstbäumen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Alle Obstbäume sind bis zu ihrem Höchstalter zu pflegen, abgängige sind rechtzeitig durch hoch-stämmige Obstbäume zu ersetzen. Alternativ zu den Obst- bzw. Laubbäumen kann auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 m², pro 2 m² ein Strauch) gepflanzt werden.

2.2 Alle vorhandenen einheimischen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Eine Neupflanzung von standortfremden Koniferen ist nicht zulässig. Lang-fristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.

2.3 Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind mit Rank- und Kletter-pflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind u.a

Clematis vitalba

Hedera helix

Humulus lupulus

Lonicera caprifolium

Parthenocissus quinquefolia

Vitis vinifera

Waldrebe

Efeu

Hopfen

Jelängerjeliieber

Wilder Wein

Echter Wein

Kletterrosen, Spalierobst
3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird ein Biozid- und Düngeverbot festgesetzt.

3.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende einheimische Laubgehölze zu pflanzen:

Acer campestre

Carpinus betulus

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Quercus petraea

Rhamnus catharticus

Rosa canina, R. dumetorum, R. rubiginosa

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Feldahorn

Hainbuche

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Hasel

Zweiggriffeliger Weißdorn

Traubeneiche

Kreuzdorn

Rosenarten

Schwarzer Holunder

Gewöhnlicher Schneeball

3.3 Der Anteil an intensiv genutzten Zierrasen auf den privaten Grünflächen wird auf max. 30% der Grundstücksfläche festgesetzt.

3.4 Die zur Erhaltung festgesetzte Staudenflur ist alle zwei Jahre im September zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

3.5 Innerhalb des Uferbereiches am Mühlgraben sind neue bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Lagerung von organischen Stoffen und die Anlage von Komposthaufen ist hier verboten. Die Bestimmungen des § 70 HWG sind zu beachten.

3.6 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden von den privaten Eingreifern getragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

4. GEBÄUDE

Die Traufhöhe der Gartenlauben darf 2,10 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG

Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 ° und 40° vorgeschrieben.

6. BAUGESTALTUNG

Außere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Fundamente sind nur als Punkt- oder Streifenfundamente zulässig. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dachindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rot-braunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.
7. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind bis zu 1,50 m hohe Zäune ohne Sockel zulässig. Die Zaunhöhe zwischen den Kleingartenparzellen darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltet und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. GESTALTUNG DER WEGEFLÄCHEN / STELLPLÄTZE

Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen bleiben unberührt. Auf den privaten Grünflächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behan-deln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmal-pflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisau-schuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zu-stand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behäl-tern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abge-flachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grund-wasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Land-schaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. ABFALLWIRTSCHAFT

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschach-tungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigun-gen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen und Bauleitplanung als technische Fach-behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Auf den privaten Grünflächen ist für sämtliche organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Alle sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zu-zuführen.

14. BEPFLANZUNG ENTLANG DER BAHNLINIE

Bei der Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanz-abstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wäh-len. Vor der Brücke muß ein Bereich von 5,0 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an dem Bauwerk durchführen zu können.

15. IMMISSIONEN

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Fun-kenflug u.s.w.) Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnli-nie planfestgestellt ist.

16. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Die Planbereiche liegen in der Zone IV der vorgeschlagenen Heilquellen-schutzgebiete für Heilquellen Hassia- und Friedrich-Karl-Sprudel von Bad Vilbel. In den Gärten dürfen keine wassergefährdenden Pflanzenschutzmittel einge-setzt werden. Eine Überdüngung ist zu vermeiden.

17. ABWASSERENTSORGUNG, VERWERTUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Um mögliche Versickerungen von Abwasser und Fäkalien zu vermeiden, dürfen auf den Grundstücken und insbesondere in den bestehenden Gebäu-den keinerlei sanitäre Anlagen (WC etc.) errichtet oder betrieben werden. Für die bestehenden und evtl. geplanten Gebäude sind daher auch keine An-schlüsse an das Trinkwassernetz zulässig. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versicke-rungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

18. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO),

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

- Hessische Bauordnung (HBO),

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

BEBAUUNGSPLAN

KLEINGARTENGEBIET

"AM TRINKBRUNNEN / RIEDMÜHLENWEG"

PLANUNGSGRUPPE

FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT

06034/4657 + 3059; FAX 06034/6318

BEARBEITER	ZEICHNER	MASSTAB	DATUM
U.S.	dig: mw file: bv_at_va lier: k-k print: uni, 400	1 : 1000	DEZ. 1998