



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Festsetzungen gem. Bundesbaugesetz (BBauG); Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BBauG**  
Die Art der baulichen Nutzung ist in der BauNVO festgesetzt. Im Bereich in dem "Mischgebiete" festgesetzt werden, gelten die Festsetzungen des § 6 BauNVO. Zulässig sind die im § 6 (2) Nr. 1, 2, 3 und 5 genannten Nutzungen.  
Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO und der Geschosflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO entsprechend der im § 17 BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt.  
Die Zahl der Vollgeschosse ist gem. § 18 BauNVO als Höchstgrenze in der Planzeichnung festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.**
- Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BBauG**  
Am südöstlichen Plangebietsrand ist eine Anlage für den Lärmschutz festgesetzt (Lärmschutzwand und -zaun). Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, daß die Planungsrichtpegel DIN 18005 eingehalten werden, bezogen auf die jeweilige Nutzung des Mischgebietes.
- Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG**  
Die vorhandenen im Plan gekennzeichneten Gehölze (Bäume und Strauchpflanzungen) sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Zusätzliche Pflanzangebote für Bäume und Sträucher werden in der Planzeichnung festgesetzt. Private Stellplätze als Sammelstellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen (5 Stellplätze = 1 Baum).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BBauG sind wie folgt zu begrünen und zu unterhalten:**
  - mind. 20 % der gesamten Freifläche mit standorttypischen Gehölzen,
  - je 150 qm Freifläche ein großkroniger Baum (Baum l. Größe).
- Festsetzungen gemäß § 118 Hessische Bauordnung (HBO)**
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.  
Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen.
- Anlagen für Abfälle**  
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.  
Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- Bauweise**  
Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff der Hess. Bauordnung (HBO).  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.
- Satzung**  
Die im Bebauungsplan nach § 118 HBO (Hess. Bauordnung) enthaltenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) als Bausatzung beschlossen.

**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Bodenfunde**  
Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Glockenbau, 6100 Darmstadt, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises zu richten.
- Versorgungsanlagen und -leitungen**  
Versorgungsanlagen und -leitungen werden aus den Entwurfsplänen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Führung der Versorgungsleitungen muß auch auf Privatgrundstücken den Entwurfsplänen entsprechend geduldet werden.
- Heilquellenschutzgebiet**  
Das vorgesehene Baugelände liegt nach der "Verordnung vom 7.2.1929 zum quantitativen Schutz der Heilquellen in Oberhessen", in Zone I dieses Schutzbezirkes, in der Aufgrabungen und Bohrungen über 5,0 m Tiefe gemäß § 123 HWG genehmigungspflichtig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BBauG sind wie folgt zu begrünen und zu unterhalten:

- mind. 20 % der gesamten Freifläche mit standorttypischen Gehölzen,
- je 150 qm Freifläche ein großkroniger Baum (Baum l. Größe).

Festsetzungen gemäß § 118 Hessische Bauordnung (HBO)

Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen.

Anlagen für Abfälle  
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.  
Mülltonnensammelplätze sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

Bauweise  
Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff der Hess. Bauordnung (HBO).  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei Baugrenzen ist gem. § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß möglich.

Satzung  
Die im Bebauungsplan nach § 118 HBO (Hess. Bauordnung) enthaltenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 5 Hess. Gemeindeordnung (HGO) als Bausatzung beschlossen.

**Genehmigt**  
mit Vfg. vom 10.02.1985  
Az. V/3-61 d 04/01  
Darmstadt, den 10.02.1985  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag  
Polma

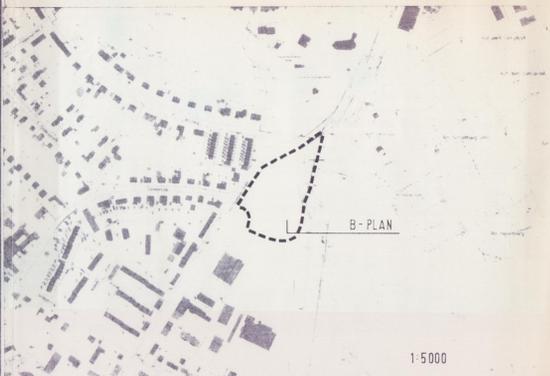
Dieser Plan ist gem. § 11 BBauG genehmigt worden durch Verfügung vom ..... AZ.: .....

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte am 20.02.1985. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Bad Vilbel 21.02.1985  
(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde



**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Friedberg 8. Juli 1985  
(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift) Katasteramt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 18 BauG wurde von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung beschlossen am 20.12.1983.  
Bad Vilbel 20. September 1985  
(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG wurde am 24.01.1984 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist im Amtsblatt vom 17.01.1984 der 3. Beilage bekannt gemacht worden.  
Bad Vilbel 20. September 1985  
(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 23.08.1984.  
Bad Vilbel 20. September 1985  
(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentl. Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG ortsüblich durch das Amtsblatt vom 25.08.1984 unter Nr. 10.  
Bad Vilbel 20. September 1985  
(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 05.11.1984 bis einschließlich 20.12.1984.  
Bad Vilbel 20. September 1985  
(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

Die Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 02.07.1985.  
Bad Vilbel 20. September 1985  
(Ort) (Datum)  
(Siegel) (Unterschrift) Stadt/Gemeinde

**PLANZEICHEN**

- MI Mischgebiet
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- (1) Geschosflächenzahl
- Baugrenze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatweg
- Hauptabwasserleitung (unterirdisch)
- Einfahrt
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- D Kulturdenkmal
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: bepflanztter Erdwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„AN DER ALTEN FRANKFURTER STRASSE“**

STADT BAD VILBEL

— ENTWURF —

1:1000

**NORD**

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

BEARBEITER	GEZ.	DATUM	ÄNDERUNG
GR	NG	APRIL 84 OKT. 84	