



**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1	
WA	II
0,3	0,6
o	SD

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

Der Landrat des Wetteraukreises  
- Katasteramt -  
Friedberg, den 11. August 1998  
*Wido Kr.*

**TEXTFESTSETZUNGEN**

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

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

- ..Traufhöhe bei I Geschöß = 4,5 m,
- ..Traufhöhe bei II Geschossen = 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

**3. GRÜNORDNERISCHE 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:

<b>BÄUME</b>	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
hochstämmige Obstbäume	
<b>STRÄUCHER</b>	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

<b>KLETTERGEHÖLZE</b>	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Clematis	Clematis vitalba

Ungegliederte Außenwandflächen sind flächig mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung eine Rank- oder Kletterpflanze). Dünger- und Biozidanwendung sind in den Pflanzstreifen untersagt.

**4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- 4.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 3).
- 4.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterterrassen).
- 4.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind folgende Restriktionen zu beachten:

- .. Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden,
  - .. Mahd des Parkrasens nur 2 x jährlich (Anfang Juni und Ende September),
  - .. Abfuhr des Mähgutes,
  - .. Bepflanzung des Friedhofs mit autochthonen Laubbäumen (Stammumfang mind. 16 cm, Höhe mind. 2,5 m)
- |               |                  |         |
|---------------|------------------|---------|
| - Winterlinde | Tilia cordata    | 5 Stck. |
| - Stieleiche  | Quercus robur    | 5 Stck. |
| - Spitzahorn  | Acer platanoides | 5 Stck. |

4.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

5. DACHGESTALTUNG  
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind für alle Gebäude Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:  
..bei eingeschossiger Bauweise 20° - 40°,  
..bei eingeschossiger Bauweise mit Drempel 20° - 45°,  
..bei zweigeschossiger Bauweise 20° - 45°.

Ein Dachausbau mit Drempel (bis max. 0,80 m) ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.

6. BAUGESTALTUNG  
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²).

8. EINFRIEDUNGEN  
Als Einfriedung sind offenwirkende Holz- und Metallzäune ohne Zaunsockel sowie Hecken in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

9. 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 einheimischen Laubgehölzen zu umpflanzen.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

10. BODENFUNDE  
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß des Wetteraukreises zu richten. Innerhalb des Geltungsbereiches können römische Bodendenkmäler liegen. Sämtliche Bauvorhaben (auch die Erschließungsarbeiten) benötigen daher gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung, die mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein kann.

11. BRAUCHWASSER  
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) verwendet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 30 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG). Nicht verwertetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

12. ALTLASTEN  
Werden Altlasten im Rahmen von Baumaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstigen Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 19 HAftlastG das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Wetteraukreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),

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

**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 gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 19.10.1993 beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Bad Vilbeler Anzeiger der 48. Woche vom 29.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

**BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 10.08.1995 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger der 30. Woche vom 27.07.1995.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.02.1997 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger der 35. Woche vom 28.08.1997. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.09.1997 bis einschl. 17.10.1997.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat diesen Bebauungsplan am 09.12.1997 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel  
27. MAI 1998  
(Datum)  
  
(Siegel)  
*Peters*  
(Unterschrift)  
Bürgermeister (Peters) Stadtbaureur

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger der 35. Woche vom 27.08.1998.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel  
23. SEP. 1998  
(Datum)  
  
(Siegel)  
*Peters*  
(Unterschrift)  
Bürgermeister (Peters) Stadtbaureur

**Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeine Wohngebiete
----	------------------------

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,6 Geschoßflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Bauweise, Baugrenze**

- O Offene Bauweise
- Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- ..... Fläche für den Gemeinbedarf
- ☒ Kirchen oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude

**Verkehrsflächen**

- ..... Straßenverkehrsflächen
- ..... Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wohnwege und Plätze
- ☐ Öffentliche Parkplätze

**Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen**

- ..... Fläche für Versorgungsanlagen
- ⚡ Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- ⋄ Unterirdisch

**Grünflächen**

- ..... Private Grünflächen
- S Private Grünflächen: Schutzpflanzungen
- ..... Öffentliche Grünfläche
- ☐ Friedhof

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- ..... Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- ☐ parkartiger Friedhofsteil
- ..... Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Bäume
- ..... Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Bäume

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Genehmigt am 25. August 1998  
AZ. V 32 R-64104/01 - Massenheim 12 -  
Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag  
*Fischer*

**BEBAUUNGSPLAN**

**"Auf dem Harheimer Weg"**

**DER STADT BAD VILBEL  
STADTTEIL MASSENHEIM**

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT  
☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER/IN	ZEICHNER	DATUM	MASSTAB
	NG	APRIL 1998	1 : 1.000