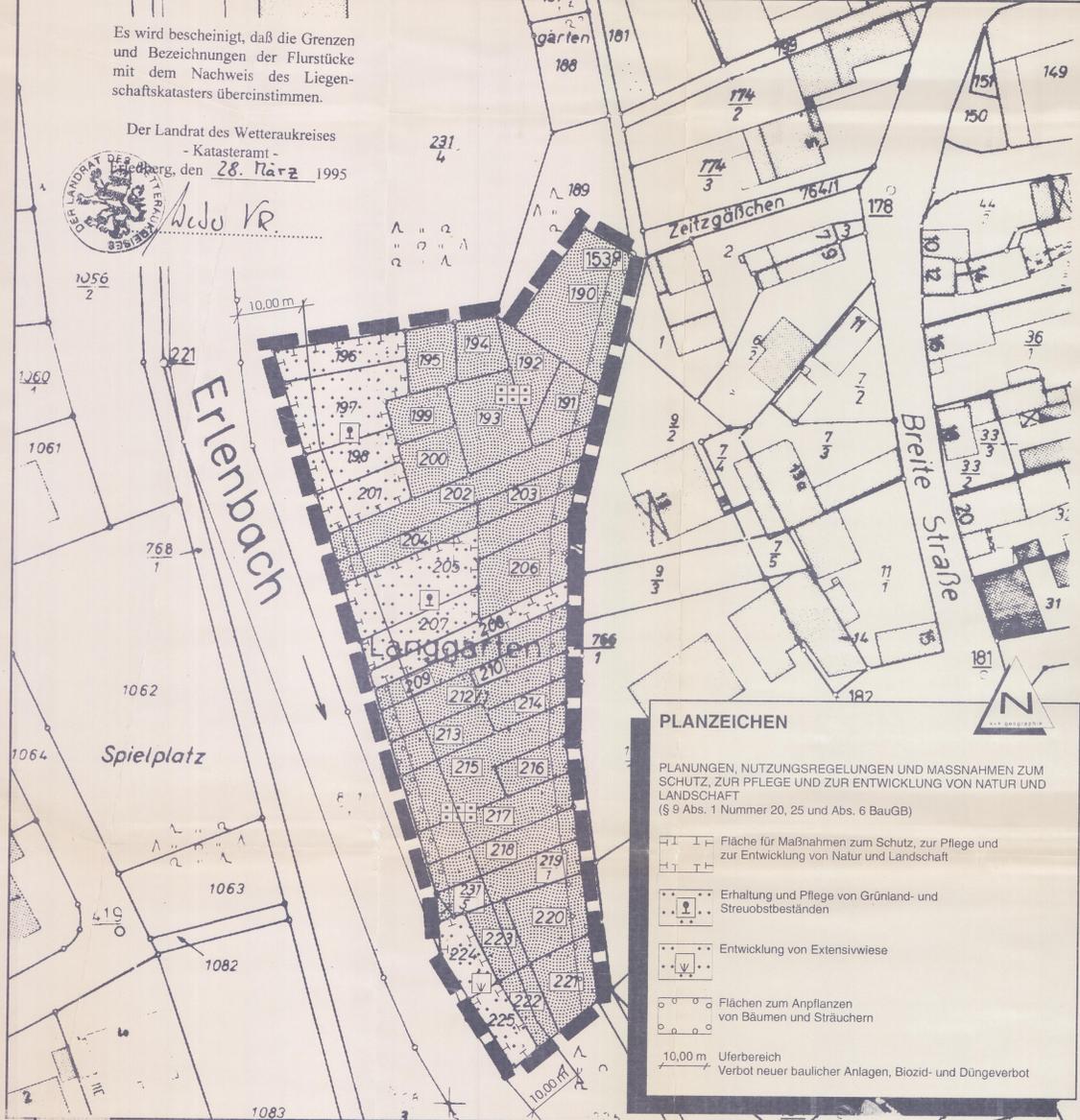


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 28. März 1998



Wido VR



PLANZEICHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nummer 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung und Pflege von Grünland- und Streuobstbeständen
- Entwicklung von Extensivwiese
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Uferbereich Verbot neuer baulicher Anlagen, Biozid- und Düngerverbot

PLANZEICHEN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen: Kleingärten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- 1.1 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.
- 1.2 Bestehende größere Gebäude erhalten Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt sind.
- 1.3 Gartenlauben sind nur auf den privaten Grünflächen zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben von 1,50 m, an öffentlichen Wegen von 3 m einzuhalten. Die max. Grundstücksgröße wird auf 300 m² festgesetzt. Vorhandene größere Grundstücke erhalten Bestandsschutz.
- 1.4 Eine Unterkellerung der Lauben sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig. In den Lauben sind Trockenaborte erlaubt.

2. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

- 2.1 Pro angefangene 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei den Obstbäumen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Alle Obstbäume sind bis zu ihrem Höchstalter zu pflegen, abgängige sind rechtzeitig durch hochstämmige 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. Langfristig sollen Nadelgehölze durch heimische Laubgehölze ersetzt werden.
- 2.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende einheimische Laubgehölze zu pflanzen:

Bäume (parallel zum Erlenbach):	Feldahorn
Acer campestre	Traubeneiche
Quercus petraea	
Einheimische Sträucher:	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Rosenarten
Rosa canina, R. dumetorum, R. rubiginosa	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	
Ortstypische Sträucher (wertvolle Insektennahrung, Duftsträucher):	Buddleia davidii - Hybridum spec.
Schmetterlingsflieder	Philadelphus coronarius
Pfeifenstrauch	Ribes sanguinea "Atro rubens"
Blutjohannisbeere	Berberis vulgaris
Berberitze	

- 2.4 Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind u.a.

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein
	Kletterrosen, Spalierobst

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

- 3.1 Die vorhandenen Obstweiden sind zu pflegen und ggf. durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Die Wiesenflächen sind abschnittsweise zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd Anfang Juni, 2. Mahd Anfang September). Das Mahgut ist abzufahren. Einzelne überalterte bzw. brüchige Obstbäume sind stehenzulassen. Der Einsatz von chemischen Spritzmitteln ist untersagt, ebenso eine Düngung des Bodens mit Stickstoff.
- 3.2 Im gesamten Geltungsbereich wird ein Biozidverbot festgesetzt.
- 3.3 Der Anteil an intensiv genutzten Zierrasen auf den privaten Grünflächen wird auf max. 30% der Grundstücksfläche festgesetzt.
- 3.4 Auf der als Extensivwiese festgesetzten Fläche ist der vorhandene Schotterbelag zu entfernen und die Wiese zweimal im Jahr zu mähen (1. Mahd nicht vor dem 1. Juni).
- 3.5 Innerhalb des Uferbereiches am Erlenbach ist ein Biozid- und Düngerverbot festgesetzt sowie die Lagerung von organischen Stoffen und die Anlage von Komposthaufen verboten. Die Bestimmungen des § 70 HWG sind zu beachten.
- 3.6 Die Gärten sind naturnah zu bewirtschaften. Der anfallende Kompost ist zur Bodenverbesserung einzusetzen. Der Einsatz von organischen Düngern ist der Verwendung von Kunstdüngern vorzuziehen.
- 3.7 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BnatSchG: Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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**
Äußere Wände sind nur in Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) auszuführen. Gebäudesockel und Fundamente dürfen nicht angelegt werden. Außenanstriche sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dacheindeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschindeln in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen, sofern kein Grasdach errichtet wird.
7. **EINFRIEDUNGEN**
Neue Einfriedungen sind mit bis zu 1,50 m hohen Zäunen 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 gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Booten, Wohn- oder Bauwagen und dgl. sowie das Lagern von Baumaterialien 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.

10. **ABFALLWIRTSCHAFT**
Die Ablagerungen von Gartenabfällen außerhalb der privaten Grünflächen ist untersagt.

11. **WASSERVERSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG**
Im möglichen Bereich von Abwasser und Fäkalien zu vermeiden dürfen auf den Grundstücken und insbesondere in den bestehenden Gebäuden keinerlei sanitäre Anlagen (WC etc.) errichtet oder betrieben werden. Für die bestehenden und evtl. geplanten Gebäude sind daher auch keine Anschlüsse an das Trinkwassernetz zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. **BODENFUNDE**
Bei Erarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisamt Friedberg des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

13. **GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER, FLIESSGEWÄSSER**
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden. Der Bau von Teichen ist nur in ungebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Bei Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Innerhalb des Uferbereiches des Erlenbaches sind gemäß § 70 HWG neue bauliche Anlagen einschl. Einfriedungen und Aufschüttungen sowie die Erweiterung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

14. **PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE**
Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

15. **ABFALLWIRTSCHAFT**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftStG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, 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 zuzuführen.

- Sonstige Hinweise:
Hinweise der De-Teilmobilien (09.04.1997):
„Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen TELEKOM AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher von der Niederlassung Eschborn, Bezirksbüro Netze, Erlenweg 2, 61352 Bad Homburg (Tel.: 06172/487015) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.“

17. **Hinweise des Hess. Landesamtes für Bodenforschung (13.03.1997):**
„Der Planbereich liegt in der Zone IV (qualitative Schutzzone) und Zone C (quantitative Schutzzone) der vorgeschlagenen Heilquellenschutzgebiete für die Heilquellen Hassia- und Friedrich-Karl-Sprudel von Bad Vilbel. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn keine Überdüngung erfolgt und keine wassergefährdenden Pflanzenschutzmittel in den Gärten angewendet werden.“
Anmerkung: Im gesamten Geltungsbereich wurde ein Biozidverbot festgesetzt.

18. **Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Friedberg (14.04.1997):**
„Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftlich und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 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

19. 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.

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 Vilbeler 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 Vilbeler Anzeiger vom 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB i.V. 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 i.V. mit § 4 (2) BauGB ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 13.02.1997.

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 09.12.1997 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel 27. MAI 1998 (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) (Peterson)
Bürgermeister Stadtbaurat

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

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

Darmstadt (Datum)
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfugung vom 1. Sept. 1998
Az.: V 32 2-101/98-100
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger vom

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel (Datum)

(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
KLEINGARTENGEBIET
"LANGGÄRTEN"**



**PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG**

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

BEARBEITER	ZEICHNER	MASSTAB	DATUM
		1 : 500	März 1998
dig: mw fil: v lg5_2 fil: k+k print: uni, 400			