

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	<b>1</b>
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHEN-ZAHLE	WA II
BAUWEISE	DACHFORM	0,4 (0,8)
		o ED SD

**TEXTFESTSETZUNGEN**

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

**A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In den Wohngebieten sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. nur 2 Wohnungen zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO werden für die Baugebiete die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (TH) bei II Geschossen	6,5 m.
----------------------------------	--------

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des aufgefüllten Bodens (50 cm über dem jetzigen Gelände). Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume sind bei der Berechnung der zulässigen Geschosfläche zu berücksichtigen.

**3. GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 400 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften 300 m<sup>2</sup>.

**4. 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. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste).

<b>BÄUME</b>	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	

**STRÄUCHER**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna/Cr. laevigata

**KLETTERGEHÖLZE**

Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Dünger- und Biozideinsatz in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

**5. AUFSCHÜTTUNGEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Grubenverfüllung (Erdaushub, Bauschutt) bestimmter Tiefe vorhanden. Objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung sind unverzichtbar. Gebäude sind grundsätzlich auf dem gewachsenen Untergrund zu gründen.

**6. BODENANDECKUNG**

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht ist im Falle einer Bebauung die Deponie mit unbelastetem Erdaushub als Sicherungsschicht anzudecken (Andeckungsstärke mind. 50 cm).

**7. BODENAUSHUB**

Jede Aushubmaßnahme im Bebauungsfall ist durch ein fachkundiges Gutachterbüro zu begleiten. Besonders zu berücksichtigen sind in diesem Fall die Parzellen 689 tw. und 693/2 tw. aufgrund der ermittelten Bleibelastungen in einer Tiefenlage von 2 - 2,5 m unter GOK. Bodenaushub ist im Sinne des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 20.12.1999, Regierungspräsidium Darmstadt, Gießen, Kassel - Abteilungen Staatl. Umweltämter, zu behandeln. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.

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

8.1 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz in gelenkter Sukzession“ gilt ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. Ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt alle 5 Jahre im Herbst. Die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht. Das Schnitt- und Mähgut ist abzufahren.

8.2 Auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ gilt ebenfalls ein Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden. In diesem Bereich wird der derzeitige Gebüschbesatz erhalten. Der Beschirungsgrad soll max. 30 % nicht überschreiten. Die dadurch entstehenden Freiflächen werden zur Extensivwiese entwickelt. Dies geschieht über regelmäßige Mahd des vorhandenen Grünlands ab Mitte Juni und eine Nachbeweidung mit Schafen ab Mitte August. Der kleine Garten in der Nordostecke wird nach Beseitigung der allochthonen Thuja ebenfalls zu Extensivwiese entwickelt über Einsaat einer Naturwiesenmischung. Die autochthonen Gartengrünbestände, u.a. Salweide bleiben erhalten.

8.3 Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ in den Zusatzgeltungsbereichen werden Streuobstwiesen über mehrjährige Ackerbrache naturnah zur standortgerechten Wiese entwickelt. Sie werden mit hochstämmigen Apfel-, Birn- und Speierlingsbäumen im Pflanzabstand von mind. 10 m bepflanzt. Auch hier sind Biozid- und Düngereinsatz verboten. Die Bäume erhalten einen Lichtungsschnitt alle 5 - 8 Jahre; das Astschnittgut wird abgefahren.

Es gilt als Ziel ein Beschirungsgrad von bis zu 70 %. Auf den entstehenden Freiflächen (= mind. 30 %), die auf den Gesamtbereich verteilt werden sollen, wachsen Staudenfluren auf. Diese werden alle 2 Jahre im Oktober gemulcht. Das Mulchgut bleibt liegen.

8.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammlersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

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

9. **DACHGESTALTUNG**  
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walm- oder Pultdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

10. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
In den Wohngebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden. 50 % der Fläche werden mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

11. **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 Buschwerk zu umpflanzen.

12. **EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Vorschlagsliste A 4).

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

13. **BODENFUNDE**  
Bei Erdarbeiten könnten Bodenkennkriterien entdeckt werden. Diese Bodenkennkriterien 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 Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises zu richten.

14. **ALTLASTEN**  
Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine überwiegend mit Erden, auch Bauschutt, verfüllte ehemalige Lehmgrube der Ziegelei Massenheim. Es handelt sich hier um eine Altablagerung im Sinne des § 2 Nr. 2 Hess. Altlastengesetz (HAltStG), die in der Altlastendatei ALTIS geführt wird. Der Baugrund und die Altablagerung sind mehrfach untersucht worden. Das Untersuchungsergebnis ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

15. **SCHUTZZONE**  
Der Geltungsbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07. Februar 1929), in der Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m Tiefe genehmigungspflichtig sind. Diese wasserrechtliche Vorschrift ist zu beachten.

16. **TRINKWASSER**  
Trinkwasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Alle Gebäude sind mit wassersparenden Installationen, Verbrauchsstellen und Verbrauchsgütern auf dem neuesten Stand der Technik auszurüsten. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

17. **LEITUNGSTRASSEN**  
Die in der Grubenverfüllung zu verlegenden Leitungen (Entwässerungs- und Wasserversorgungsleitungen, einschließlich Hausanschlüsse, Gasleitungen) werden durch nicht aufhörende Setzungen der Grubenverfüllung beansprucht.

**D. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO) -

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

**PLANZEICHEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeine Wohngebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 0,8 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- SD Sattel-, Walm- und Pultdach
- ED Einzel- oder Doppelhäuser

**VERKEHRSLÄCHEN**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbare Wohnwege
- Fuß- und Radweg
- Wirtschaftsweg (unbefestigt)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**

- Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

**GRÜNFLÄCHEN**

- private Grünfläche
- SI Schutzpflanzung
- Naturwiese, extensive Nutzung Erhaltung des derzeitigen Gebüschbesatzes (Beschirungsgrad max. 30 %)
- FH Feldgehölz, der natürlichen Entwicklung überlassen (Beschirungsgrad max. 70%)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Maßangabe in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBauG wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 11.12.1985 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 01.10.1987.

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 15.10.1987 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 08.10.1987

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im Bad Vilbeler Anzeiger vom 12.08.1999. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 19.08.1999 bis einschl. 24.09.1999.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 14.08.2001 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Vilbel



9. JULI 2002

(Datum)

*Bierum*

(Unterschrift)

Bürgermeister  
Techn. Angest. (Dipl. Ing.)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Frankfurter Neuen Presse vom 12. Juli 2002, damit wurde der Bebauungsplan am 13. Juli 2002 rechtskräftig.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Vilbel



8. AUG. 2002

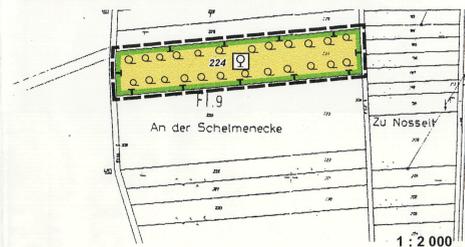
(Datum)

*Bürgermeister*

(Unterschrift)

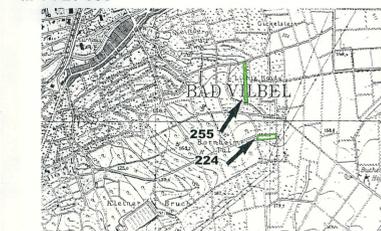
Bürgermeister

**Kompensationsmaßnahmen im Zusatzgeltungsbereich Bad Vilbel - Flur 9, Parz. 224 und 255**



Grenze der Zusatzgeltungsbereiche  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf derzeitigem Acker

**Übersicht zur Lage der Kompensationsflächen M 1 : 25 000**



**STADT BAD VILBEL  
STADTTEIL MASSENHEIM**



**BEBAUUNGSPLAN  
„AM WEINBERG“**

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT  
TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318  
E-MAIL: planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	NG / WEI	1 : 1 000	SATZUNG	AUG. 2001