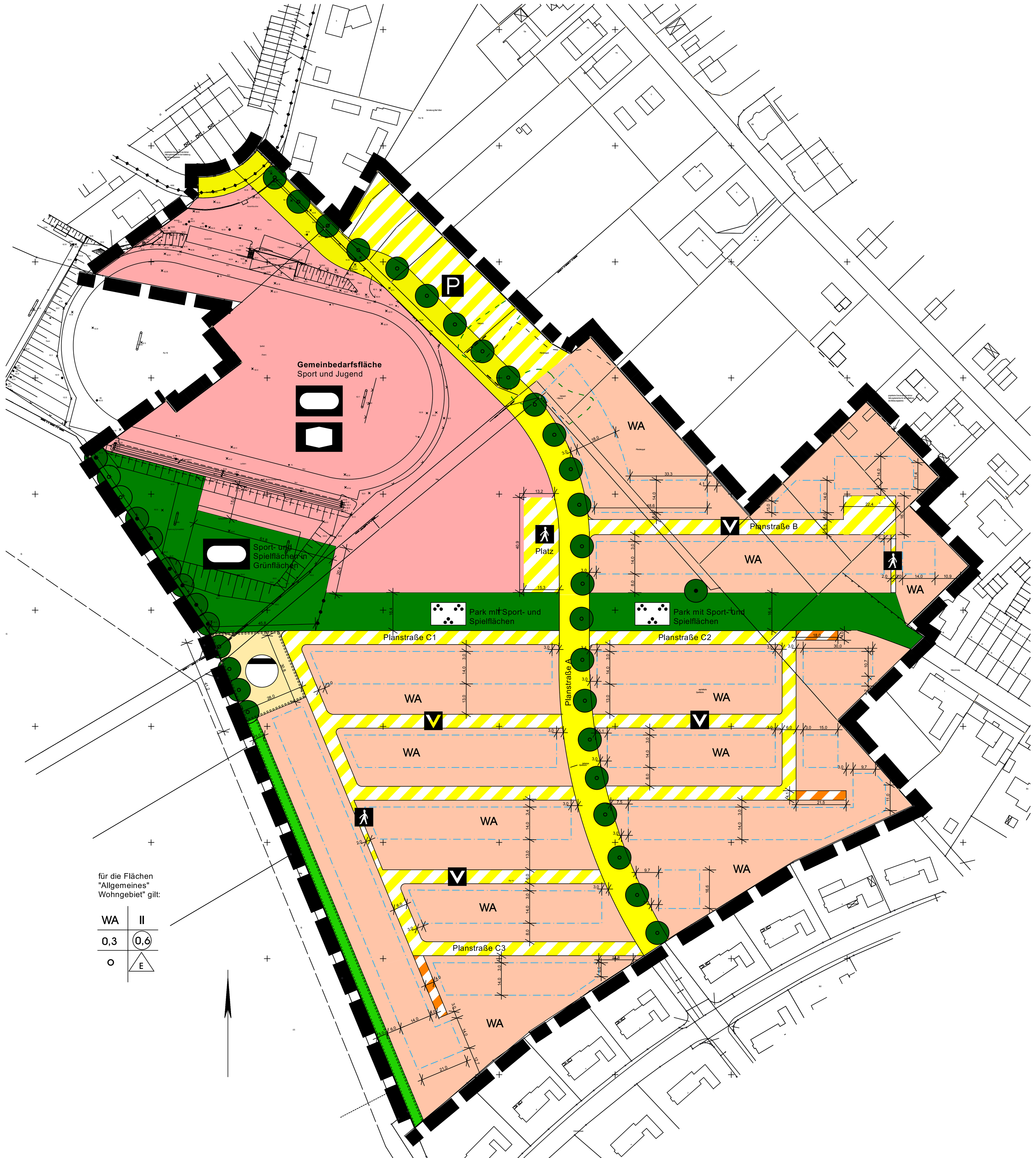


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

- 0,3 — Grundflächenzahl (§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO)
- (0,6) — Geschossflächenzahl (§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9(1)1 BauGB § 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr.2 BauGB

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9(1)2 BauGB, §22 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 (1) Nr.5 BauGB

- Gemeinbedarfsfläche Sport und Jugend (§ 9(1)5 BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9(1)5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9(1)5 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußweg bzw. Fußgängerbereich

Private Verkehrsflächen — § 9 (1), Nr.11 BauGB

- Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 (1) Nr.14 BauGB

- Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen — § 9 (1) Nr.15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage mit Sport- und Spielflächen
- Zweckbestimmung: Sport- und Spielflächen in Grünflächen
- private Grünfläche

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Flächen zum Anpflanzen — § 9 (1) Nr.25 BauGB

- Baum: zu erhalten (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
- Baum, anzupflanzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1(4) Bau NVO, § 16(5) Bau NVO)

Sonstige Darstellungen

- 417/5 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Fahrbahn
- Böschung
- Gebäude Bestand
- 8.00 — Bemaßung
- Versorgungsleitung (20kV-Kabel) — nachrichtliche Übernahme, vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Netzbezirk Friedberg der OVAG in Verbindung setzen

C. Hinweise

1. Stellplätze

Bei der Herstellung von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998 zu beachten.

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 HDSchG)

3. Wasserschutz

Trinkwasserschutzgebiet Wasserwerk Berkersheimer Weg

Das Plangebiet befindet sich in dem in der Ausweisung befindlichen Trinkwasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Berkersheimer Weg" der Stadtwerke Bad Vilbel, in der zukünftigen Zone III. Die Belange des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen und die zukünftigen Verbote zu beachten.

Im Sinne des vorbeugenden Grundwasserschutzes weisen wir bis zur Rechtskräftigkeit der Wasserschutzverordnung auf die DVWG Richtlinie W 101 und die dort formulierten Ver- und Gebote für die Zone III hin.

4. Heilquellen- und Grundwasserschutz

Der Planbereich liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellschutzbezirks von 1929. Aufgrund des Grundwasserschutzes ergeben sich daher folgende Punkte.

4.1 Bohrungen und Aufgrabungen

Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe sind nach § 88 HWG durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

4.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Aus Gründen des Heilquellenschutzes darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen etc. versickert werden. Die Versickerung darf grundsätzlich nur über die belebte Bodenzone erfolgen.

4.3 Ableitung von oberflächennahem Grund-Schichtenwasser

Es darf keine dauerhafte Ableitung von oberflächennahem Grund-Schichtenwasser über Bauwerksdränagen o.ä. erfolgen. Kellergeschosse müssen daher ggf. druckwasserdicht ausgeführt werden.

4.4 Erdwärmesonden

Die Errichtung von Erdwärmesonden bedarf einer hydrogeologischen Beurteilung und ist im Einzelfall gesondert durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises zu genehmigen.

4.5 Zukünftiges Heilquellenschutzgebiet „Friedrich Karl und Hassia Sprudel"

Das Plangebiet befindet sich in dem in der Festsetzung befindlichen Heilquellenschutzgebiet „Friedrich Karl und Hassia Sprudel", in der wohl zukünftigen quantitativen Zone A/2 (früher C) und in der zukünftigen qualitativen Zone III/2. Solange sich das Heilquellenschutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet, gilt die Verordnung des Oberhessischen Heilquellschutzgebietes (Zone I).

5. Bodenbelastungen

Im Stadtteil Heilsberg bestehen geogen bedingte natürliche Vorbelastungen des Bodens. Für das Bebauungsplangebiet hat die Stadt Bad Vilbel mehrere Gutachten über die Arsen- und Schwermetallbelastung des Bodens erstellen lassen.

Die Gutachten 2872-1(1995), 2872-2 (1995), 2872-3 (1996) und 4513-1 (2008) sind Anlagen zur Begründung zum Bebauungsplan.

Bei Eingriffen in den Untergrund, Bodenaushubmaßnahmen sowie einer anschließenden Verwendung oder Entsorgung von Erdaushub sind folgende gesetzliche Bestimmungen bzw. technische Vorgaben zu berücksichtigen:

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07. 1999, zuletzt geändert am 23.12.2004, Anhang 2: Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln). Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, vom 06.11.1997, 5. erweiterte Auflage 2004
- Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Stand 04.04.2006

Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Erdaushub im Plangebiet ist zu beachten:

(1) Die Bodenwerte bezogen auf das jeweilige Grundstück sind im Einzelfall durch Bodengutachten, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer veranlasst werden, zu überprüfen.

(2) Für einen nach LAGA Technische Regeln Nr. 20 hinsichtlich der o.a. geogen bedingten Parameter als belastet einzustufenden Erdaushub ist eine Wiederverfüllung im Plangebiet im Bereich der Anfallstelle unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen möglich:

- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Vorsorgewerte und die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 BBodschV) entsprechend der Nutzung der jeweiligen Grundstücke für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze unterschritten werden.
- Belastetes Bodenmaterial darf nicht ungesichert zwischengelagert oder abgelagert werden. Es sind Sicherungsmaßnahmen wie Abdecken und Einzäunen vorzusehen. Kinder sind von zwischengelagertem geogen belastetem Bodenaushub fern zu halten.
- Verfüllungen sind so abzudecken, dass der Boden nach dem Einbau zu keinen zusätzlichen Immissionen führt, die das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigen können. In Vegetationsflächen oder vegetationsfreien Spielbereichen ist das eingebaute Material mit mindestens 0,4 m unbelastetem Boden zu überdecken.

D. Artenliste

1. Öffentliche Grünfläche

Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Weiße Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Kaiserlinde (Tilia europaea ´Pallida´)

2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sträucher:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhut (Euonymus europaeus)
Rainweide, Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Bäume (mittlere Kronengröße):

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel Corylus colurna (Baumhasel)
Apfeldorn (Crataegus lavallei 'Carrierei')
Obst-Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume usw.)
Wild- und Zierapfel (Malus sp.)
Zierbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
Traubenkirsche (Prunus padus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

3. Baumpflanzungen an Straßen und Plätzen

3.1 Planstraße A
(Hochstämme mit Mindest-Stammumfang 20 cm)
Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')
Spitzahorn (Acer platanoides 'Eurostar')
Rote Rosskastanie (Aesculus carnea 'Briotii')
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)
Robinie (Robinia pseudoacacia 'Monophylla')
Winterlinde (Tilia cordata 'Greespire')

3.2 Planstraßen B und C
Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum')
Apfeldorn (Crataegus lavallei 'Carrierei')
Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus prunifolia)
Zierbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
Blutpflaume (Prunus cerasifera ´Nigra´)
Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata 'Kanzan')
Mehlbeere (Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')

3.3 Platz
(Hochstämme mit Mindest-Stammumfang 25 cm)
Weiße Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
Kaiserlinde (Tilia europaea 'Pallida')
Platane (Platanus acerifolia)

3.4 Öffentlicher Parkplatz
(Hochstämme mit Mindest-Stammumfang 20 cm)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rote Rosskastanie (Aesculus carnea)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

3.5 Fläche für Regenrückhaltebecken
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Hessisches Naturschutzgesetz

(Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I. S. 619).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2007.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.04.2008 in dem „Bad Vilbeler Anzeiger"

Bad Vilbel, den ………………..
Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 24.04.2008 und Möglichkeit der Entwurfseinsicht und Stellungnahme in den darauf folgenden zwei Wochen.
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am 17.04.2008 in dem „Bad Vilbeler Anzeiger"

Bad Vilbel, den ………………..
Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
durch Schreiben vom 26.03.2008 mit Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.04.2008.

Bad Vilbel, den ………………..
Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Entwurfs- und Offenlagebeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2008.
Bekanntmachung der Offenlegung im Entwurf am 26.06.2008 in dem „Bad Vilbeler Anzeiger"

Bad Vilbel, den ………………..
Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Offenlegung
im Entwurf wurde in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 durchgeführt.

Bad Vilbel, den ………………..
Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden
durch Schreiben vom 03.07.2008 mit Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.08.2008.

Bad Vilbel, den ………………..
Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.02.2009.
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.02.2009 in dem „Bad Vilbeler Anzeiger"

Bad Vilbel, den ………………..
Der Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Bürgermeister

A. F e s t s e t z u n g e n nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 m.W.v. 01.01.2007 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO).

2. Gemeinbedarfsfläche Sport und Jugend (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2.1 Zulässig sind

- Freiflächen für sportliche Nutzungen (z.B. Sportplatz) sowie zugehörige Nebenanlagen wie z.B. Tribünen, Garagen und Schuppen,
- eine Sporthalle (maximal Dreifeldhalle) für Trainingsbetrieb ohne Zuschauertribünen im Bereich des Platzes,
- ein Gebäude für Vereinszwecke (Vereinsheim mit Gaststätte und Nebenräumen) sowie
- Räume für die Jugend in Zusammenhang mit einem Gebäude (Dreifeldhalle oder Vereinsheim).

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 6,50 m.

3.1.1 Sie ist zu ermitteln von der Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Ermittlung hat in der Mitte der Wand auf der Straßenseite (siehe 3.3) des Gebäudes zu erfolgen.

3.1.2 Bei Flachdächern/Staffelgeschossen gilt die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung als Traufhöhe.

3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,50 m, gemessen von der Straßenoberkante.

Die Ermittlung hat in der Mitte der Wand auf der Straßenseite (siehe 3.3) des Gebäudes zu erfolgen.

3.3 Als Straßenseite des Gebäudes, das von der Planstraße C erschlossen wird, wird die Nordseite des Gebäudes definiert. Das gleiche gilt für die privaten Verkehrsflächen, die von den Planstraßen C abgehen.

An der Planstraße A wird für den Bereich gegenüber des Platzes und der Gemeinbedarfsfläche die West-Seite der Gebäude als Straßenseite definiert (Ost-Seite der Planstraße A). Alle anderen Bereiche entlang der Planstraße A sind über die Planstraßen C erschlossen und die Höhen sind somit in Bezug auf diese Straßen zu ermitteln.

An der Planstraße B wird als Straßenseite definiert:

- für die Gebäude, die nördlich der Planstraße B liegen, die Südseite und
- für die Gebäude, die südlich der Planstraße B liegen, die Nordseite.

4. Größe der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 (1) 3 BauGB)

4.1 Die Grundstücksgröße muss mindestens 500 m² betragen.

5. Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB)

5.1 Es sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

6. Nebenanlagen, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Eine Nebenanlage bis 30 m³ ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Versorgung (§ 9 (1) 13,14 BauGB)

7.1 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.2 Transformatorenstation

Die Station ist auf einer dafür vorzusehenden Parzelle in einem Grenzabstand von 1 m zu errichten.

Alternativ kann die Transformatorenstation im Zusammenhang mit einem Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Sporthalle) oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche errichtet werden.

8. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 und 25 a BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche – Park mit Sport- und Spielflächen

8.1.1 Die Grünfläche (Teil des Grünzugs) ist zu mindestens 70% als Grünanlage mit Fußwegen zu gestalten.

Die übrigen Flächen sind mit kleinen Sport- und Spielflächen (bis 25 m²) bzw. kleinen Anlagen für Sport-, Spiel- und Freizeit (z.B. Spielgerät, Schachspiel, Boulefläche) auszustatten. Diese Flächen bzw. Anlagen sind in die Parkfläche zu integrieren.

8.1.2 In diesem Teil des Grünzugs ist pro 200 m² Fläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind Baumarten aus der Artenliste (siehe D 1) zu verwenden.

8.2 Öffentliche Grünfläche – Sport- und Spielflächen in Grünflächen

Der überwiegende Flächenanteil ist mit Sport- und Spielanlagen bzw. -geräten zu gestalten (z.B. Bolzplatz, Skate-Anlage). Dabei sind mindestens 50% der Fläche als Rasen/Wiese anzulegen.

In diesem Teil des Grünzugs ist über den zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Baumbestand hinaus pro 300 m² Fläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind Baumarten aus der Artenliste (siehe D 1) zu verwenden.

9. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.1.1 Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung

Auf der zeichnerisch festgelegten privaten Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zur Ortsrandeingrünung ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen aus Laubbäumen und einheimischen Sträuchern anzulegen. Die Gehölze sind auf mindestens 60% der Fläche als freiwachsende Hecke mit Einzelbäumen anzupflanzen und zu erhalten.

Zur Anpflanzung sind Gehölze aus der Artenliste (siehe D 2) zu verwenden.

9.1.2 Bepflanzungen auf der für Regenrückhaltung festgesetzten Fläche

Das Regenrückhaltebecken ist zur Entwicklung von Magerrasenstandorten mit einem nährstoffarmen, wenig bindigen Bodenmaterial zu überdecken. Dazu ist magerer Oberboden aus dem Südhang des Plangebietes einschließlich der Vegetationsdecke zu verwenden.

Zur gestalterischen Einbindung des Beckens sind auf maximal 15% der Fläche standortgerechte Gebüsche aus der Artenliste (siehe D 3.5) zu verwenden.

Westlich des Regenrückhaltebeckens ist gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus Feldahorn (Acer campestre) anzupflanzen (Hochstämme mit Mindest-Stammumfang 25 cm).

9.2 Baumpflanzungen an Straßen und Plätzen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.2.1 Baumpflanzung in der Planstraße A

In der Planstraße A ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen eine Baumreihe aus mittelkronigen Laubbäumen zu pflanzen. Die Baumstandorte können parallel zur Straßenachse um bis zu 5 m verschoben werden.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m² anzulegen.

Zur Anpflanzung ist eine Baumart aus der Artenliste (siehe D 3.1) zu verwenden.

9.2.2 Baumpflanzung in der Planstraße B

In der Planstraße B ist pro im Süden an die Planstraße B angrenzendem Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m² anzulegen.

Für die Planstraße B ist eine der Baumarten aus der Artenliste (siehe D 3.2) zu verwenden.

9.2.3 Baumpflanzung in den Planstraßen C

In den Planstraßen C ist pro an die jeweilige Planstraße angrenzendem Grundstück ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Für die in West-Ost-Richtung verlaufenden Straßen ist hierfür die Anzahl der südlich angrenzenden Grundstücke zu ermitteln.

Für die Verbindungsstraßen im Westen ist die Anzahl der westlich angrenzenden Grundstücke zu ermitteln, für die Verbindungsstraße im Osten die Anzahl der östlich angrenzenden Grundstücke.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m² anzulegen.

Für jeweils eine der Planstraßen C ist eine der Baumarten aus der Artenliste (siehe D 3.2) zu verwenden.

9.2.4 Baumpflanzung auf dem Platz

Auf dem zentralen Platz sind mindestens 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 10 m² anzulegen. Dabei ist eine Baumart aus der Artenliste (siehe D 3.3) zu verwenden.

9.2.5 Baumpflanzung auf dem öffentlichen Parkplatz und der Gemeinbedarfsfläche

Auf dem Parkplatz und auf Parkplätzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m² anzulegen. Es sind Baumarten aus der Artenliste (D 3.4) zu verwenden.

9.3 Baumpflanzung und -erhalt am Ortsrand (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

9.3.1 Die im Nordwesten des Plangebiets stehende Baumreihe ist gemäß Plandarstellung zu erhalten bzw. zu ergänzen. Für die Ergänzungspflanzung bzw. für den Ersatz ggf. abgängiger Bäume sind Hochstämme von Acer pseudoplatanus (Bergahorn) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu verwenden.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dächer (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

1.1 Glänzende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).

2. Staffelgeschosse (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

2.1 Es ist maximal ein Staffelgeschoss zulässig.

2.2 Das Staffelgeschoss muss von der Straßenseite (siehe A 3.3) und mindestens einer weiteren Gebäudeseite um mindestens 1,50 m zurückspringen.

2. Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und direkt an der Hauswand zulässig.

2.3 Die Fläche der jeweiligen Einzelanlage darf 0,6 m² nicht überschreiten.

2.4 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

3.1 Öffentliche Stellplätze sowie Stellplätze und Zufahrten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

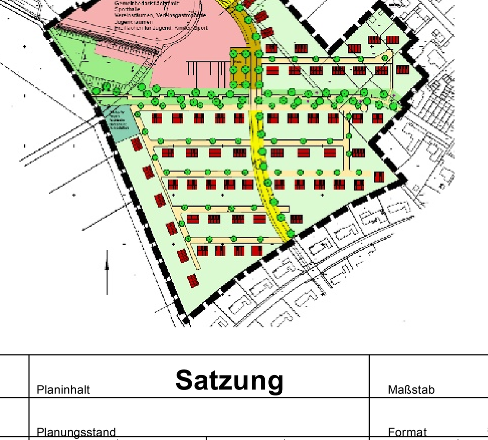
Zur Flächenbefestigung der Stellplätze auf dem Parkplatz und entlang der Straßen sowie der Stellplätze und Zufahrten in der Gemeinbedarfsfläche sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke.

3.2 Private Stellplätze und Zufahrten

Zur Flächenbefestigung der privaten Stellplätze und der Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Porenpflaster, Dränfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

Bad Vilbel - Heilsberg

Bebauungsplan "Taunusblick"



Datum 11. Februar 2009	Planinhalt	**Satzung**		Maßstab	1 : 1000
Projekt Nr. 08005	Planungsstand			Format	594 / 1070
Bearbeiter akm	Bearbeiter akm	akm	akm		
Gezeichnet 05/2008	Geändert 19.05.08	21.05.08	15.12.08		
Ordner: P:\Aktuell\08005\CAD\Satzung\		CAD-Datei: 090109-Satzung.pln			

BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN
PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA
STRASSHEIMER STR.7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: mailto@blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blfp.de

Franz Landschaftsplanung
Dr. Horst Franz
Dieburger Straße 116
64287 Darmstadt
Tel.: 06151-76867
Fax: 06151-76845

DAS URHEBERRECHT AN DIESER ZEICHNUNG VERBLEIBT BEI UNS. SIE DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT NOCH DRITTEN PERSONEN, INSBESONDERE WETTBEWERBERN, ÜBERLASSEN ODER SONSTWIE ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN (§ 3 DES GESETZES VOM 19.06.1901).