



A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1729).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 620, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzachenverordnung - PlanV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Ausnahmeweise können im Erdgeschoss zugelassen werden:
 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:
 1. Anlagen für sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für Verwaltungen,
 5. Gartenbaubetriebe,
 6. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der oberste Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsvorbauten.
 Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
 Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.1 Allgemeine Wohngebiete

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
 Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.
 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
 Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,1.
 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 6.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

3.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Bauminen errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind im Bereich der festgesetzten Bauminen nicht einzuhalten. Die Länge der Gebäude darf maximal 50,00 m betragen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4 Abstandsflächen

4.1 Tiefe der Abstandsflächen

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 mal Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 HBO, jedoch mindestens 2,50 m.

4.2 Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen stellt die geplante Geländeoberfläche dar, die im Rahmen des Bauantrags zu definieren ist.

5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.
 Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Technische Anlagen zur Bau- und Entlüftung der Tiefgaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

6 Nebenanlagen

6.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die Nebenanlagen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen, die der Unterbringung von Fahrrädern oder Müllbehältern dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Straßenverkehrsflächen

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8 Planung, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan
 Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:
 • Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Allen/Gründstrukturen erhalten bleiben sollen.
 • Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z. B. straßenweise) jeweils nur eine Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.
 • Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind zudem im Bereich der Tragstrukturen Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe 3,0 x 3,0 m herzustellen.

8.1.1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:
 • Es sind Hochstämme STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste „Mittelkronige Bäume“.

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

8.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2

Festgesetzt wird:
 • Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 • Zusätzlich ist in den einzelnen Baugebieten je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 • 50 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
 • Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

8.2.2 Stellplatz- und Carportanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:
 • Flächen für Stellplätze und Carports und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

8.2.3 Tiefgaragen

Festgesetzt wird:
 • Tiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 80 cm im Mittel und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

8.3 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Die Artbestimmung und der Bericht zur ökologischen Baubegleitung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV)

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1. Anpflanzung von Bäumen hier: Baum II Wuchsordnung
- Sonstige Planzeichen
 - 15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schutzmaßnahmen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Führung von Versorgungsleitungen

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers nur unterirdisch erfolgen.

9.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Beschriftet Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

9.2.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

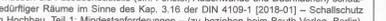
Passive Schallschutz Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die schutzbedürftigen Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen – (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen.

Erdschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Jede oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubb Baum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, das jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablöseatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D Hinweise).

D Hinweise

Sämtliche Hinweise zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

1 Vorschlagslisten für Gehölzer/sorten

1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior „Westhof's Gloria“ (Straßeneiche)
- Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsebaum)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)
- Platanus x acerifolia (Aronbrünnle Platane)
- Quercus cerris (Zerrleiche)
- Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
- Quercus palustris (Sumpflicheiche)
- Rubina pseudoacacia (Gewöhnliche Robinie)*
- Saxil alba „Liempe“ (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia tomentosa „Brand“ (Süßlinde)
- Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

- Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
- Alnus spesshii (Purpereiche)
- Betula nigra (Schwarzbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
- Ginkgo biloba (Ginkgo)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)
- Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
- Parrotia persica (Eisenholzbaum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus avium „Pfen“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)
- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)*
- Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadlinde)
- Ulmus „Rogal“ -S-Resista (Rogal-Lime)

1.3 Obstbäume Hochstamm

Es sind Hochstämme heimischer Sorten zu verwenden:

1.4 Sträucher

- Cornus alba (Weißer Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immerringeliger Liguster)*
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa gallica (Essrose)
- Rosa ruginosa (Weinrose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)*
- Viburnum lantana (Wilder Schneeball)*

1.5 Geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
 Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze)*

Erdschoss und 1. Obergeschoss



ab dem 2. Obergeschoss



Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Jede oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen ist unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubb Baum zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszustatten, das jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablöseatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil D Hinweise).

D Hinweise

Sämtliche Hinweise zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurden unverändert übernommen. Alle Einarbeitungen im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit durch gelbe Markierungen gekennzeichnet.

1 Vorschlagslisten für Gehölzer/sorten

1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior „Westhof's Gloria“ (Straßeneiche)
- Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsebaum)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)
- Platanus x acerifolia (Aronbrünnle Platane)
- Quercus cerris (Zerrleiche)
- Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
- Quercus palustris (Sumpflicheiche)
- Rubina pseudoacacia (Gewöhnliche Robinie)*
- Saxil alba „Liempe“ (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia tomentosa „Brand“ (Süßlinde)
- Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

- Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
- Alnus spesshii (Purpereiche)
- Betula nigra (Schwarzbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
- Ginkgo biloba (Ginkgo)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)
- Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
- Parrotia persica (Eisenholzbaum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus avium „Pfen“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)
- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)*
- Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadlinde)
- Ulmus „Rogal“ -S-Resista (Rogal-Lime)

1.3 Obstbäume Hochstamm

Es sind Hochstämme heimischer Sorten zu verwenden:

1.4 Sträucher

- Cornus alba (Weißer Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immerringeliger Liguster)*
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa gallica (Essrose)
- Rosa ruginosa (Weinrose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)*
- Viburnum lantana (Wilder Schneeball)*

1.5 Geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
 Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze)*

Bereits vulgus (Gewöhnliche Berberitze)*

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immerringeliger Liguster)*
- Taxus baccata (Europäische Eibe)*

* nicht für Spielplatzflächen geeignet.

Für die Pflanzgrößen gelten (außer bei als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bepflanzungen) folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- Großkronige Bäume I WO 4 x vmbD STU 16/20
- Mittelkronige Bäume II WO 4 x vmbD STU 16/18
- Kleinsträucher 3 x vmb 80/100
- Größträucher 3 x vmb 125/150

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

3 Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wetterauer Senke. Im oberflächennahen Untergrund ist mit quarz- und tonhaltigen Lockersedimenten zu rechnen. In den oberen Metern ist mit tonigen und sandigen Schichten zu rechnen, die karbonatisch sind. Dabei handelt es sich um lössähnliches Löss, der zum Teil umgelagert sein kann. Ab rund 4 m bis 6 m unter GOK sind fluviatile Ablagerungen der Nidda zu erwarten, die aus Sanden, Kiesen und grobkörnigen Komponenten zusammengesetzt sind. Im Liegenden folgen dann sandige Schufte und Tone aus dem Oligozän.

Aus dem Raum Bad Vilbel sind einige ungefähr Nord-Süd-verlaufende Störungen bekannt, die auch im Plangebiet auftreten könnten. In den quartären Ablagerungen sollte aber nicht mit Versätzen zu rechnen sein.

Die beschriebenen tonig, lehmigen teilweise humosen Ablagerungen können stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und zum Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumendienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in Teilbereichen eines Bombenwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Für das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplans „Krebschere“ wurde durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH, Laatzien, eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH versichert, dass die kontrollierten Flächen/Messbereiche entsprechend dem Stand der Technik und der speziellen Aufgabenstellung und Befragung durch den Auftraggeber frei von Bombenblindengrenzkampfmitteln sind.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und geologische Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5.2 Regenwassererutzung

Im Falle des Einbaus von Regenwassererutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassererutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717 für Regenwassererutzungsanlagen Absicherung nach AA freier Auslauf) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassererutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassererutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

5.3 Regenwasserrückhaltung

Es wird empfohlen auf den Baugrundstücken Regenwasser zurückzuhalten (Dachbegrünung, Rückhaltebecken o