

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

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeine Wohngebiete
    - Mischgebiete
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - Baulinie
    - Baugrenze
  - Füllfläche der Nutzungsebene
 

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
  - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Schule
    - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Strassenverkehrsflächen
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsbehälter Bereich
    - Quartiersplatz
    - Fußgänger- und Radwegebereich
    - Fahrradstraße
  - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen
    - Elektrizität
    - Fernwärme
    - Haupthversorgungs- und Hauptwasserleitungen
    - Fernwasserleitung
    - Unterirdische 20 kV, 0,4 kV- und Fernmeldekabel
  - Plantagen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Anpflanzen von Bäumen hier: Baum I, Wuchsortung
    - Anpflanzen von Bäumen hier: Baum II, Wuchsortung
    - Sonstige Plantagen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - Mit Gehrecht zu belastende Flächen
    - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schutzmaßnahmen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

### A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bauleistungsverordnung (BauleiStVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2016 (GVBl. 2016 Nr. 5, Seite 197 - 248).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2009 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV)** vom 15. Dezember 1969 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1677).

### B Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, GlöStammung nach § 1 (4) - (6) BauNVO

gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebiete;
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen, soziale, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;
- Sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen, soziale, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;
- Sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen, soziale, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;

#### 1.2 Allgemeine Wohngebiete

gemäß § 4 BauNVO

##### 1.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, GlöStammung nach § 1 (4) - (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebiete;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Einzelhandelsbetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen, soziale, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen, soziale, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Anlagen für Verwaltungen, soziale, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauNVO

Die Festsetzung der maximalen Gebäuhöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist die oberste Abschlussfläche des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist die oberste Abschlussfläche des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist die oberste Abschlussfläche des Gebäudes.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO

##### 3.1 Bauweise

##### 3.1.1 Mischgebiete

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNVO

3.1.1.1 Mischgebiete MI 1 und MI 2

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufestsetzungen an die Nachbargrundstücke angebaut werden. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2 Allgemeine Wohngebiete

3.1.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, Flächen für den Gemeinbedarf

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 5

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baufestsetzungen errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 7, WA 8

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2.4 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2.5 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2.6 Allgemeine Wohngebiete WA 6

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2.7 Allgemeine Wohngebiete WA 7

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.1.2.8 Allgemeine Wohngebiete WA 8

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

##### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 4

3.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 4

3.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 4

#### 4 Abstandsflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 (1) und § 18 (1) BauNVO

##### 4.1 Tiefe der Abstandsflächen

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 6, WA 7, WA 8, Mischgebiete MI 1 und MI 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 Mischgebiete MI 1 und MI 2

4.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 6, WA 7, WA 8, Mischgebiete MI 1 und MI 2

4.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

##### 4.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8

Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen ist die geplante Höhenlage (Soil-Geländehöhe) von 116,00 m ü. NN.

##### 4.2.3 Stützplätze, Carports und Tiefgaragen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

##### 5 Mischgebiete

Die Errichtung oberirdischer Stützplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig. Technische Anlagen zur Er- und Entlüftung der Tiefgaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

##### 5.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Errichtung oberirdischer Stützplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig. Technische Anlagen zur Er- und Entlüftung der Tiefgaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

##### 5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Stützplätze und Carports sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

##### 6 Nebenanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

##### 6.1 Mischgebiete MI 2

In dem Mischgebietes MI 2 sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität dienen, allgemein zulässig.

##### 6.2 Allgemeine Wohngebiete WA 7 und WA 8

Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 8 sind Nebenanlagen, die der Unterbringung von Fahrrädern oder Mülhähältern dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

##### 7 Straßenverkehrsflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

##### 7.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

##### 7.2.1 Verkehrsbehälter Bereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbehälter Bereich“ festgesetzt.

##### 7.2.2 Fahrradstraße

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradstraße“ gem. Nummer 23 zu Zeichen 244.1 der Anlage 2 der Straßenverkehrsordnung festgesetzt. Die Fahrradstraße ist für Fußgänger durch Zusatzzeichen freigegeben.

##### 7.2.3 Fußgänger- und Radwegbereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt.

##### 7.2.4 Quartiersplatz

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt.

##### 8 Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

##### 8.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die geplanten freistehenden Trafostationen können mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,50 m errichtet werden.

##### 8.2 Zweckbestimmung Fernwärme

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Fernwärmeversorgung.

##### 9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 9.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Pflanzengruppen von Bäumen gilt generell:

- Die anzupflanzenden Baumstämme sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundgröße der durch die Pflanzengruppe vorgegebenen oberen Grundstrukturen 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 Vorschlagsliste zu verwenden.
- Die Baumstämme bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei stützplätzen Baumstämme ist eine Mindestbreite von 2 m dauerhaft freizuhalten. Bei Baumgruppen sind die Bäume in Reihen und Pflanzreihen sind zudem im Bereich der Tragachsen Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe 3,00 x 3,00 m herzustellen.

##### 9.1.1 Baumstandorte für großkronige Bäume I Wuchsortung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämmle STU 18/20 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagsliste „Großkronige Bäume“.

##### 9.1.2 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsortung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämmle STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagsliste „Mittelkronige Bäume“.

##### 9.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Baugeländen

##### 9.2.1 Nicht überbaue Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 2

Festgesetzt wird:

- je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaue Grundstücksfläche 1 f. Baum I WO sowie 1 Baum II WO gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Sämlinge nicht überbaun Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 50 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Mülhähältern sind dauerhaft Rankenflehen zu versehen und mit Rankenpflanzen zu bepflanzen.

##### 9.2.2 Nicht überbaue Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 8

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Pflanzreih nach Vorschlagsliste (s.o. festsetzung 9.1)
- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Gemeinschafts-Vorschlagsflächen sind dabei nicht auf die Grundstücksfläche anzuzeichnen.
- Zusätzlich ist in den einzelnen Straßenzügen je 100 m<sup>2</sup> gärtnerisch gestaltete Fläche 1 Baum I WO nach Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 50 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen.
- Mülhähältern sind dauerhaft Kletterlehen zu umgeben und mit Rankenpflanzen zu bepflanzen.

##### 9.2.3 Nicht überbaue Flächen der Gemeinbedarflichen

Festgesetzt wird:

- 15 % der Flächen sind als Strauchflächen herzustellen, die je 300m<sup>2</sup> Strauchfläche 1 Baum I WO (Arten nach Vorschlagsliste)
- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Extensiv genutzte Bereiche sind als 2-schichtige Weiden herzustellen und extensiv zu unterhalten. 1. März nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Bodenbearbeitung und keine Düngergabeplanung.
- Intensiv genutzte Bereiche sollen als Scherrasen angelegt und unterhalten werden.

##### 9.2.4 Stützplätze und Carportanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Flächen für Stützplätze und Carports und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

##### 9.2.5 Tiefgaragen

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen sind erst. bzw. subterränoberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 80 cm im Mittel und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 30 cm betragen.

##### 9.2.6 Geh- und Leitungsrechte

Festgesetzt wird:

- Mindestens 6% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberflächten und verglasten Dachflächen ist Vorweg anzunehmen.

##### 9.3 Ökologische Baugestaltung

Im Rahmen der Erschließungs- und Baubereitschaft ist durch eine ökologische Baugestaltung sicherzustellen, dass nicht gegen ansehnlichkeitsrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BImSchG) verstoßen wird.

##### 10 Sonstige Festsetzungen

##### 10.1 Führung von Versorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere der Versorgungsleitungen, darf im Geltungsbereich nach vorliegender schriftlicher Zustimmung des Grundstücksbesitzers nur unterirdisch erfolgen.

##### 10.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Bereiche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb der festgesetzten Baufestsetzungen dürfen nicht überbaubar werden.

##### 10.2.1 Mischgebiete MI 2

Innenhalb des Mischgebietes MI 2 ist der Bereich innerhalb des festgesetzten Baufestsetzungen mit einer Breite von mindestens 12,00 m und mit einer Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m von der Bebauung freizuhalten.

##### 10.2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist der Bereich innerhalb des festgesetzten Baufestsetzungen auf seiner gesamten Breite und mit einer Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m von der Bebauung freizuhalten.

##### 10.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Vorkehrungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Zimmer 242, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermann Einsicht bereit gehalten.

##### 10.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Grundrisszeichnung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sowie in der zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 liegenden Fläche für Versorgungsanlagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen die Lücken zwischen den geplanten Gebäudewänden durch Lärmschutzwände zu schließen. Die Oberkante der Lärmschutzwände wird mit 123,50 m ü. NN festgesetzt. Die Lücke zwischen dem äußeren Gebäudewand und dem Lärmschutzwand ist mit einem elastischen Lager mit einer Kernreife von f<sub>0</sub> = 8 Hz zu entkoppeln.

##### 10.3.2 Vorkehrungen gegen Erschütterungen

Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig.

##### 10.4 Soll-Geländehöhen

gemäß § 9 (1) BauGB

Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig.

##### 10.4.1 Mischgebiete MI 1 und MI 2

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die geplante Höhenlage (Soil-Geländehöhe) mit 112,00 m ü. NN festgesetzt.

##### 10.4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die geplante Höhenlage (Soil-Geländehöhe) mit 116,00 m ü. NN festgesetzt.

### C Satzung über baurechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (1) BauNVO

#### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stützplätzen

Stützplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnelndem Luft- und wasserundurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Stützplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umplanzen. Für je 5 Stützplätze ist ein standortangepasster Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumstrecke von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumstämme sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stützplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

Im Originall sind die Stützplätze und Abmessungen der Stadt Bad Vilbel. Für das Plangebiet ist gem. § 10 Inkrafttreten und Übergangsvorschriften der aktuellen Stützplätze- und Abmessungen der Stadt Bad Vilbel die alte Stützplätze- und Abmessungen der Stadt Bad Vilbel, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsvorgänge trift am 01.01.2027 außer Kraft.

Die Beachtung der Planziele wird empfohlen (siehe Teil D Hinweise).

#### D Hinweise

##### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

##### 1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsortung)

Acer platanoides	Quercus robur
Aesculus hippocastanum	Salix alba "Limpricht"
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Tilia cordata

##### 1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsortung)

Prunus avium	Quercus robur "Faislitzig"
Prunus spinosa "Pflanz"	Tilia cordata "Grewera"
Carpinus betulus	Aesculus hippocastanum "Baumann"
Betula nigra	

##### 1.3 Obstbäume Hochstamm

Apfel	Hammelmärlchen
Aronia	Jakob Lebel
Ananas-Renette	James Graue
Baumrasse	Kaiser Wilhelm
Bretacher	Cor Orange Renette
Canariense	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)	Minister von Hammerstein
Gelbmer Rosenapfel	Rhaischer Bonaparte (Bonaparte)
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Sternapfel
Gloster	Roter Boskoop
Guldapfel	Roter Edelapfel
Goldrenette	Schafraße (Rheinische Schafraße)
Graham Jubiläum	Schöner von Boskoop
Graue Französische Renette	Schöner von Nordhausen
Grevenstener	Wesler Karamelle (Halepate)

##### Birnen

Alexander Lucas	Hofblauwe
Baumrasse	Ködlische von Chauxem
Clapps Leebing	Madame Verte
Diels Butterbirne	Mollschub
Gelbe Butterbirne	Neu-Pfalz
Gelbo von Paris	Pastorenbirne
Gulde von Paris	Verainsdechanbme
Gulde Luise von Avanches	

##### Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Süß	Große Grüne Renklode
Auerbacher	Königsbirne (in Typen)
Bäuerlicher Virens	Nancy-Mirabelle
Englischer Frühzweitsche	Ontario-Pflaume
Gelb Altans	

##### Kirschen

Bütners Rote Korporelsche	Koburger Mai-Herzliche
Dönnessens gelbe Korporelsche	Lausenerkirsche
Große Korporelsche	Ordnungskirsche
Großer Gobet	Rote Korporelsche
Große Schwarze Korporelsche	Schattelmoräne
Hedelfinger Rosenkirsche	Schwarze süße Korporelsche
Kassins Fäule	Süße Frühzweitsche

##### Sonstige

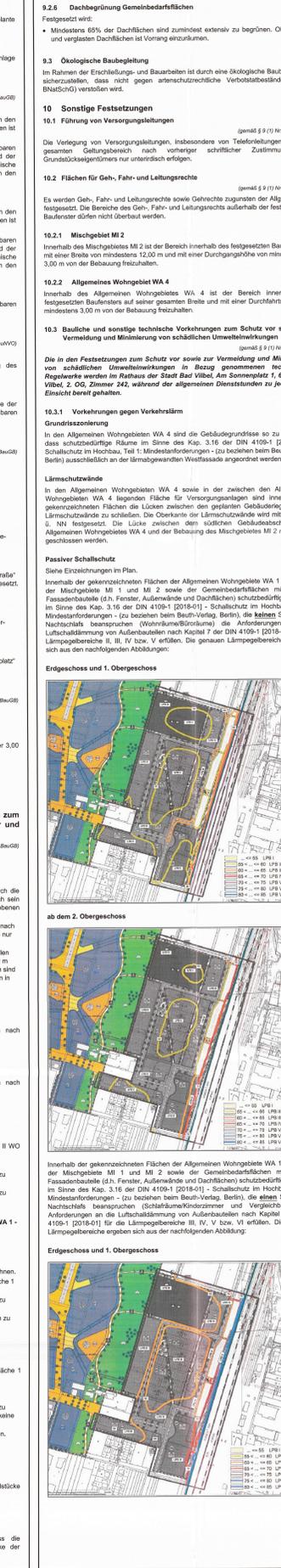
Spierling	Wahnüß
-----------	--------

##### 1.4 Sträucher

Cornus alba	Rosa gallica
Cornus sanguinea	Rosa rugosissima
Cornus sanguinea	Rosa rugosissima
Corylus avellana	Sambucus nigra
Corylus avellana	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosa
Crataegus laevigata	Salis purpurea
Ligustrum vulgare "Aztrovisne"	Syringa vulgaris
Lonicera xylosteum	Viburnum opulus
Prunus spinosa	Viburnum lantana
Rosa canina	Rosa canina

##### 1.5 Geschlittene Hecken

Berberis thunbergii (gelbblau)	Crataegus spec.
Berberis vulgaris	Ligustrum vulgare "Aztrovisne"
Buxus sempervirens	Taxus baccata
Carpinus betulus	



##### 9.2.6 Geh- und Leitungsrechte

Festgesetzt wird:

- Mindestens 6% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberflächten und verglasten Dachflächen ist Vorweg anzunehmen.

##### 9.3 Ökologische Baugestaltung

Im Rahmen der Erschließungs- und Baubereitschaft ist durch eine ökologische Baugestaltung sicherzustellen, dass nicht gegen ansehnlichkeitsrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BImSchG) verstoßen wird.

##### 10 Sonstige Festsetzungen

##### 10.1 Führung von Versorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere der Versorgungsleitungen, darf im Geltungsbereich nach vorliegender schriftlicher Zustimmung des Grundstücksbesitzers nur unterirdisch erfolgen.

##### 10.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Bereiche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb der festgesetzten Baufestsetzungen dürfen nicht überbaubar werden.

##### 10.2.1 Mischgebiete MI 2

Innenhalb des Mischgebietes MI 2 ist der Bereich innerhalb des festgesetzten Baufestsetzungen mit einer Breite von mindestens 12,00 m und mit einer Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m von der Bebauung freizuhalten.

##### 10.2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist der Bereich innerhalb des festgesetzten Baufestsetzungen auf seiner gesamten Breite und mit einer Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m von der Bebauung freizuhalten.

##### 10.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Vorkehrungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Zimmer 242, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermann Einsicht bereit gehalten.

##### 10.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Grundrisszeichnung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sowie in der zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 liegenden Fläche für Versorgungsanlagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen die Lücken zwischen den geplanten Gebäudewänden durch Lärmschutzwände zu schließen. Die Oberkante der Lärmschutzwände wird mit 123,50 m ü. NN festgesetzt. Die Lücke zwischen dem äußeren Gebäudewand und dem Lärmschutzwand ist mit einem elastischen Lager mit einer Kernreife von f<sub>0</sub> = 8 Hz zu entkoppeln.

##### 10.3.2 Vorkehrungen gegen Erschütterungen

Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig.

##### 10.4 Soll-Geländehöhen

gemäß § 9 (1) BauGB

Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig. Die Höhen der Soll-Geländehöhen sind bis zu +/− 50 cm zulässig.

##### 10.4.1 Mischgebiete MI 1 und MI 2

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die geplante Höhenlage (Soil-Geländehöhe) mit 112,00 m ü. NN festgesetzt.

##### 10.4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die geplante Höhenlage (Soil-Geländehöhe) mit 116,00 m ü. NN festgesetzt.

##### 10.4.3 Mischgebiete MI 1 und MI 2

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die geplante Höhenlage (Soil-Geländehöhe) mit 112,00 m ü. NN festgesetzt.

##### 10.4.4 Allgemeine Wohngebiete WA 2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die geplante Höhenlage (Soil-Geländehöhe) mit 116,00 m ü. NN festgesetzt.

### D Hinweise

#### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### 1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsortung)

Acer platanoides	Quercus robur
Aesculus hippocastanum	Salix alba "Limpricht"
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Tilia cordata

#### 1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsortung)

Prunus avium	Quercus robur "Faislitzig"
Prunus spinosa "Pflanz"	Tilia cordata "Grewera"
Carpinus betulus	Aesculus hippocastanum "Baumann"
Betula nigra	

#### 1.3 Obstbäume Hochstamm

Apfel	Hammelmärlchen
Aronia	Jakob Lebel
Ananas-Renette	James Graue
Baumrasse	Kaiser Wilhelm
Bretacher	Cor Orange Renette
Canariense	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)	Minister von Hammerstein
Gelbmer Rosenapfel	Rhaischer Bonaparte (Bonaparte)
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Sternapfel
Gloster	Roter Boskoop
Guldapfel	Roter Edelapfel
Goldrenette	Schafraße (Rheinische Schafraße)
Graham Jubiläum	Schöner von Boskoop
Graue Französische Renette	Schöner von Nordhausen
Grevenstener	Wesler Karamelle (Halepate)

#### Birnen

Alexander Lucas	Hofblauwe
Baumrasse	Ködlische von Chauxem
Clapps Leebing	Madame Verte
Diels Butterbirne	Mollschub
Gelbe Butterbirne	Neu-Pfalz
Gelbo von Paris	Pastorenbirne
Gulde von Paris	Verainsdechanbme
Gulde Luise von Avanches	

#### Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Süß	Große Grüne Renklode
Auerbacher	Königsbirne (in Typen)
Bäuerlicher Virens	Nancy-Mirabelle
Englischer Frühzweitsche	Ontario-Pflaume
Gelb Altans	

#### Kirschen

Bütners Rote Korporelsche	Koburger Mai-Herzliche
Dönnessens gelbe Korporelsche	Lausenerkirsche
Große Korporelsche	Ordnungskirsche
Großer Gobet	Rote Korporelsche
Große Schwarze Korporelsche	Schattelmoräne
Hedelfinger Rosenkirsche	Schwarze süße Korporelsche
Kassins Fäule	Süße Frühzweitsche

#### Sonstige

Spierling	Wahnüß
-----------	--------

#### 1.4 Sträucher

Cornus alba	Rosa gallica
Cornus sanguinea	Rosa rugosissima
Cornus sanguinea	Rosa rugosissima
Corylus avellana	Sambucus nigra
Corylus avellana	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosa
Crataegus laevigata	Salis purpurea
Ligustrum vulgare "Aztrovis	