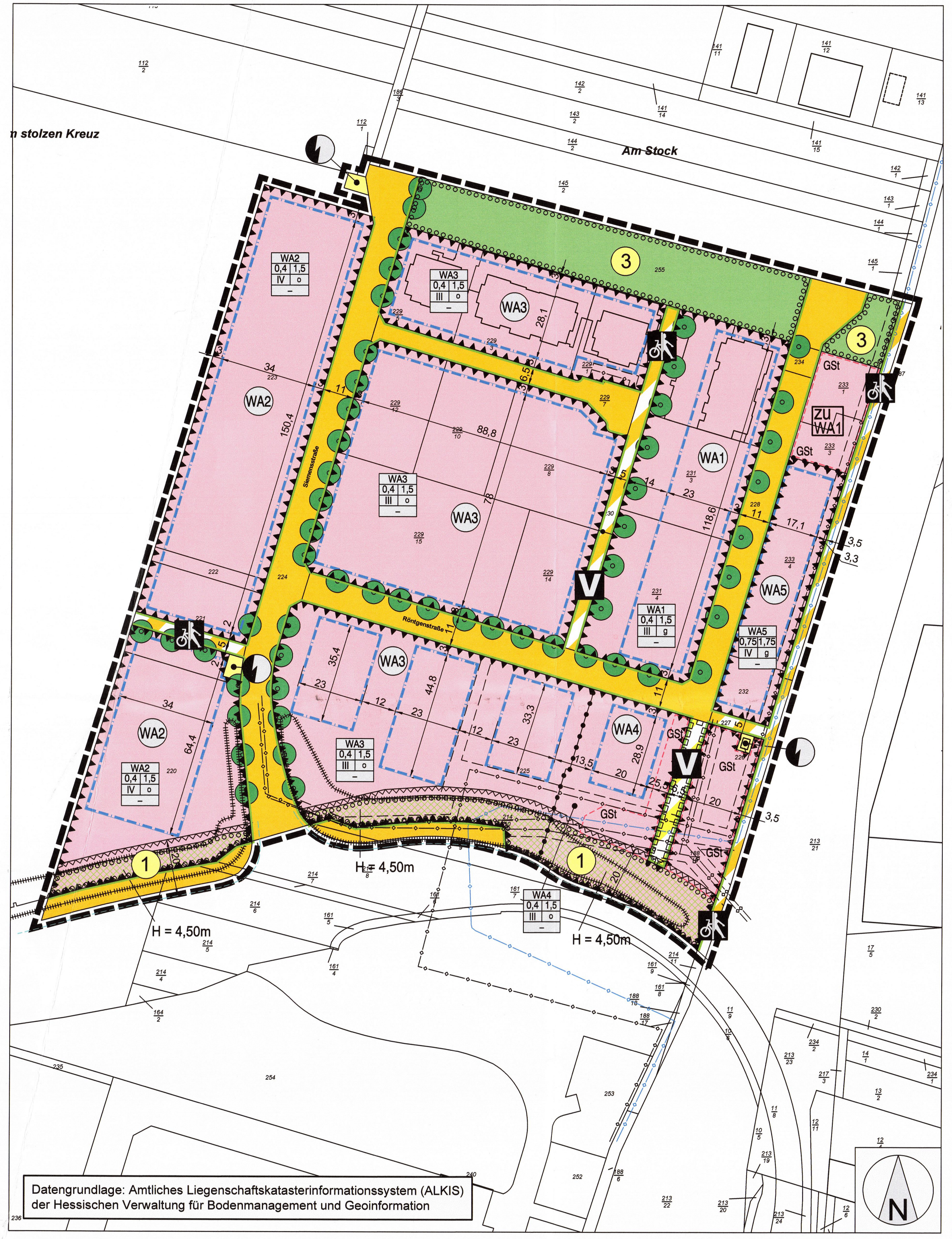


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

| | | |
|---|---|---|
| WA | 1.1.3. | Allgemeine Wohngebiete |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | | |
|---|---|---|
| - · - | 3.5. | Baugrenze |

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| WA1 | Art der baulichen Nutzung |
| 0,4 1,5 | Grundflächenzahl Geschossflächenzahl |
| III o | Anzahl der Vollgeschosse Bauweise |
| – | Dachform |

6. Verkehrsflächen

| | | |
|---|---|---|
| 🟨 | 6.1. | Öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| ▭ | 6.2. | Straßenbegrenzungslinie |
| ▨ | 6.3. | Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| ▨ | 6.3. | Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| V | | Verkehrsberuhigter Bereich |
| 🚲 | | Fußgänger- und Radwegebereich |
| ● ● | 6.4. | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

| | |
|---|---|
| 🟨 | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen |
| ◐ | Elektrizität hier: Trafostation |

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

| | |
|---|---|
| —◦— | unterirdisch |
| —◦— | Fernwasserleitung |

9. Grünflächen

| | |
|---|---|
| 🟩 | Private Grünflächen |

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| | | |
|---|---|---|
| ○○○ | 13.2.1. | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| ● | | Anpflanzen: Bäume II. Wuchsordnung |
| 1 | | Landschaftsgestaltungszone 1 (LGZ 1) - Straßenbegleitgrün |
| 3 | | Landschaftsgestaltungszone 2 (LGZ 2) - Neuanlage Streuobstbestand |

15. Sonstige Planzeichen

| | | |
|---|---|---|
| ▭ | 15.3. | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen |
| GSt | | Gemeinschaftsstellplätze |
| ZU WA1 | | zugeordnete Baugebiete |
| ⊓⊓⊓ | 15.5. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen |
| — — | 15.5. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen |
| ▩ | 15.6. | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen |
| ▥ | | Lärmschutzwall, H = Höhe über Gradiente |
| ▨ | 15.8. | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind |
| ▬ | 15.13. | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| —●—●— | 15.14. | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
| - - - | | Fahrbahnrand der L 3008 |

# A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** 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);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** 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 1990 - PlanzV 90)** 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

## 1 Art der baulichen Nutzung

*(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)*

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 5

*(gemäß § 4 BauNVO)*

### 1.1.1 Erdgeschosse

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 1.1.2 Geschosse oberhalb der Erdgeschosse

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

*(gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO)*

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 unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

### 2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5. In die Berechnung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen, nicht nur die Vollgeschosse.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 3.

### 2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5. In die Berechnung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen, nicht nur die Vollgeschosse.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

### 2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,75.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,75. In die Berechnung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen, nicht nur die Vollgeschosse.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt max. 4.

## 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzung der Höhenlage

*(gemäß § 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) BauGB)*

### 3.1 Bauweise

### 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 5

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.3 Festsetzung der Höhenlagen

Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (EG) wird auf max. 1,0 m über Straßenachse festgesetzt. Sie wird am Gebäudeeingang gemessen.

## 4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

*(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

### 4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze" zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen.

### 4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 5

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen, die festgesetzten Bauverbotszonen sowie die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim.

### 4.3 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen, die festgesetzten Bauverbotszonen sowie die festgesetzten Flächen der Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim.

## 5 Verkehrsflächen

*(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

### 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 5.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

### 5.2.2 Fußgänger- und Radwegebereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegebereich" festgesetzt.

### 5.3 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 5.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es werden private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

### 5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## 6 Flächen für Versorgungsanlagen

*(gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB)*

### 6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

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

## 7 Grünflächen

*(gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

### 7.1 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 7.1.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 - Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

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

*(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)*

### 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 Alleen/Grünstrukturen 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.

### 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 Grünflächen

### 8.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 - Neuanlage Streuobstbestand

Die als "Neuanlage Streuobstbestand" als Planeintrag festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte, hier insbesondere für den Verlust von alten Streuobstbeständen.

Festgesetzt wird:

- Es sind Obstbäume als Hochstämme gemäß Vorschlagliste je 100 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen, zu befestigen, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

### 8.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

### 8.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 8.1).
- 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 90 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

### 8.3.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist je 100 m² Fläche 1 großkroniger Baum I WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen dazu sind min. 9 m² groß herzustellen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Vorschlagliste ist vorzunehmen, dabei sind 2 Sträucher je 100 m² Stellplatzfläche zu pflanzen.
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

### 8.3.3 Tiefgaragen

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 50 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

### 8.3.4 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim

Festgesetzt wird:

- Je 300 m² Fläche ist 1 großkroniger Baum I WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 600 m² Fläche sind 3 mittelkronige Bäume II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Je 100 m² Fläche sind 20 Stk. Sträucher gemäß Raster RAS und Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

## 9 Sonstige Festsetzungen

### 9.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

*(gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB)*

In den Bauverbotszonen sind keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und keine Stellplätze zulässig, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt errichtet werden müssen. Oberirdische Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in den Bauverbotszonen generell unzulässig. Weiterhin nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen.

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

### 9.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 5, Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen und private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sowie auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen sowie private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

### 9.2.2 Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zeichnerisch festgesetzt.

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

*(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

***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, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.***

### 9.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

**Lärmschutzwall**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die bestehenden Lärmschutzwälle sind mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen zu erhalten.

Die Höhen der Lärmschutzwälle beziehen sich auf das Höhenniveau der angrenzenden Nordumgehungsstraße L 3008.

**Grundrisszonierung**

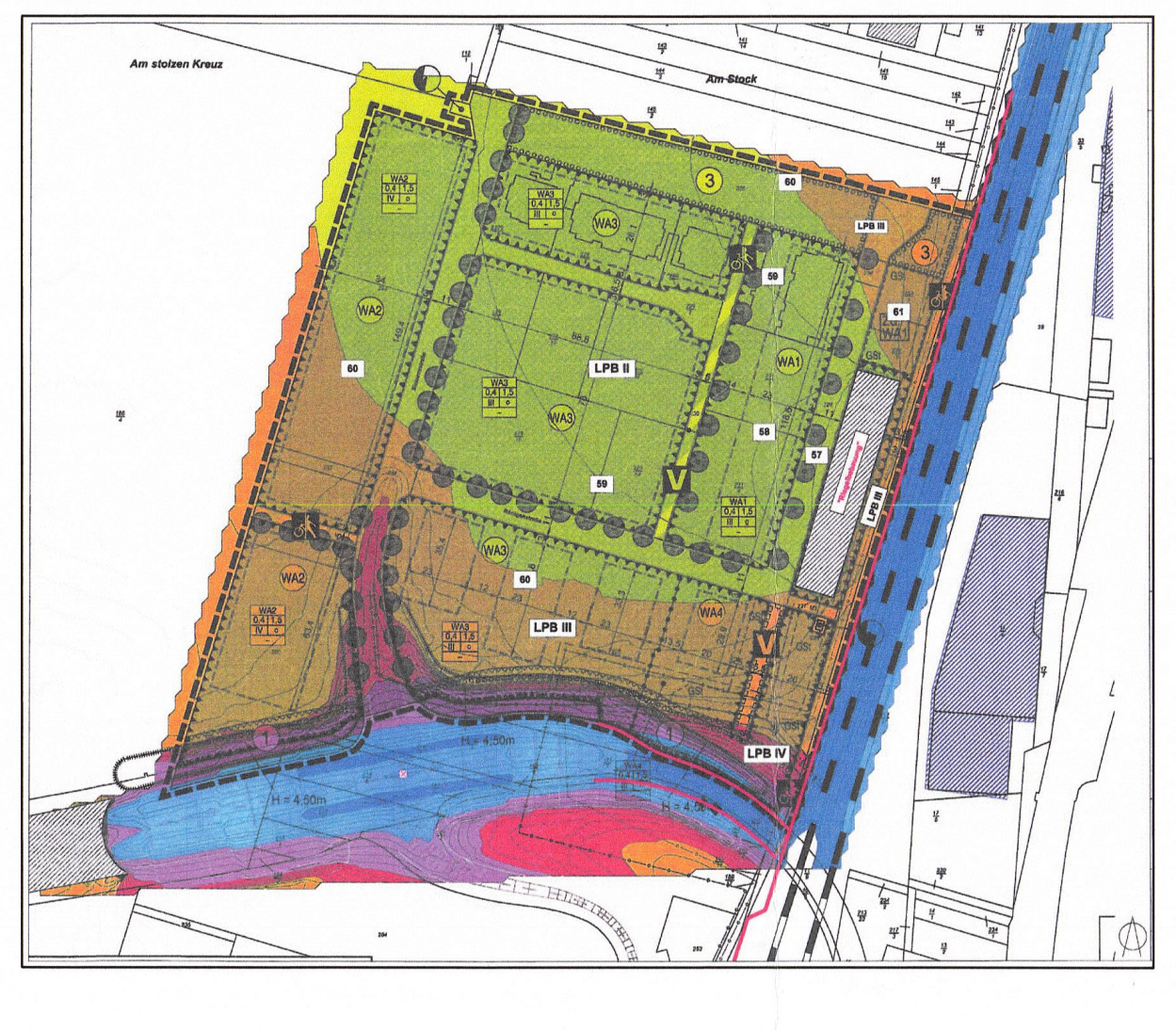
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.

**Passiver Schallschutz**

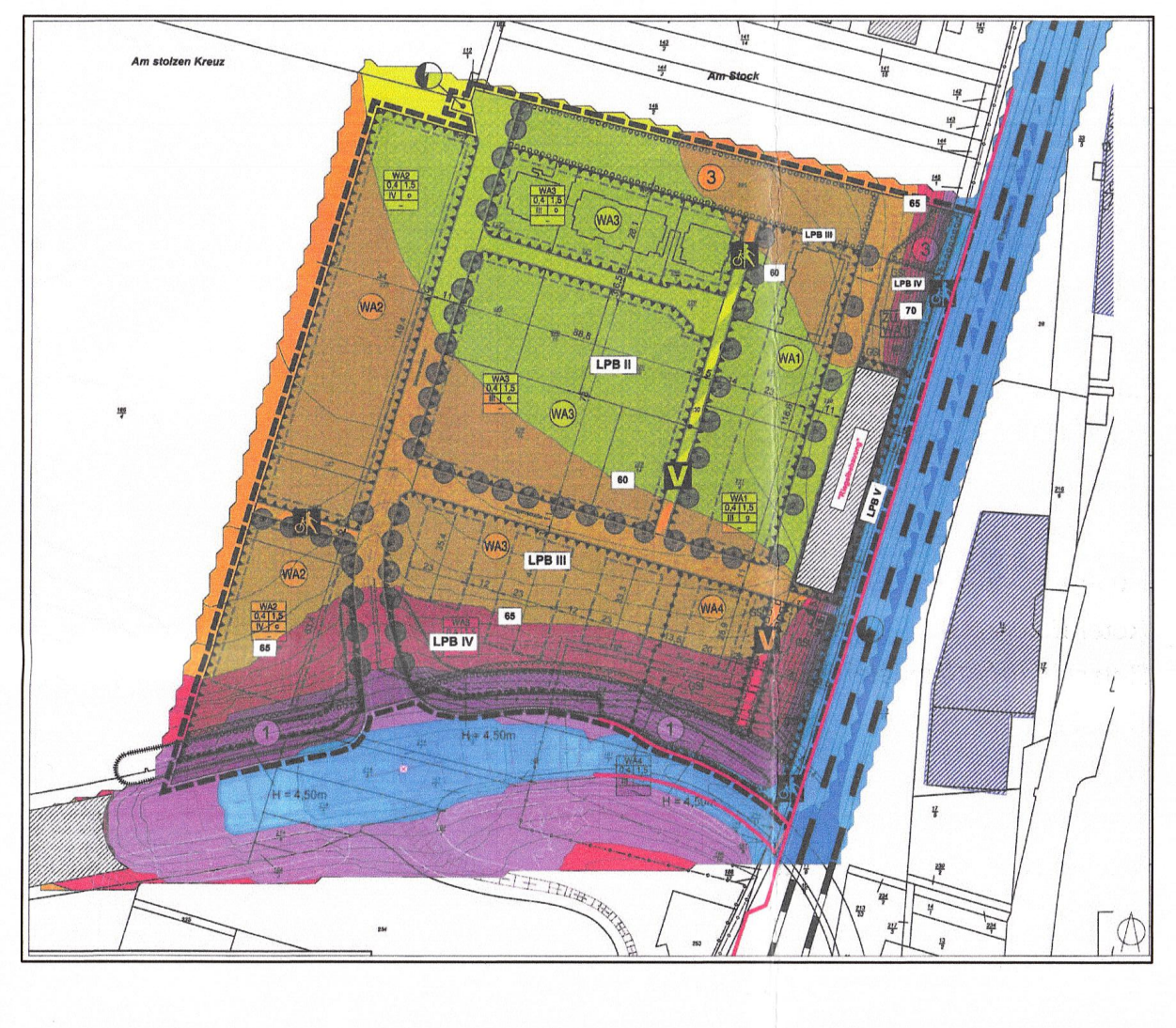
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 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 **keinen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche II, III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

**Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

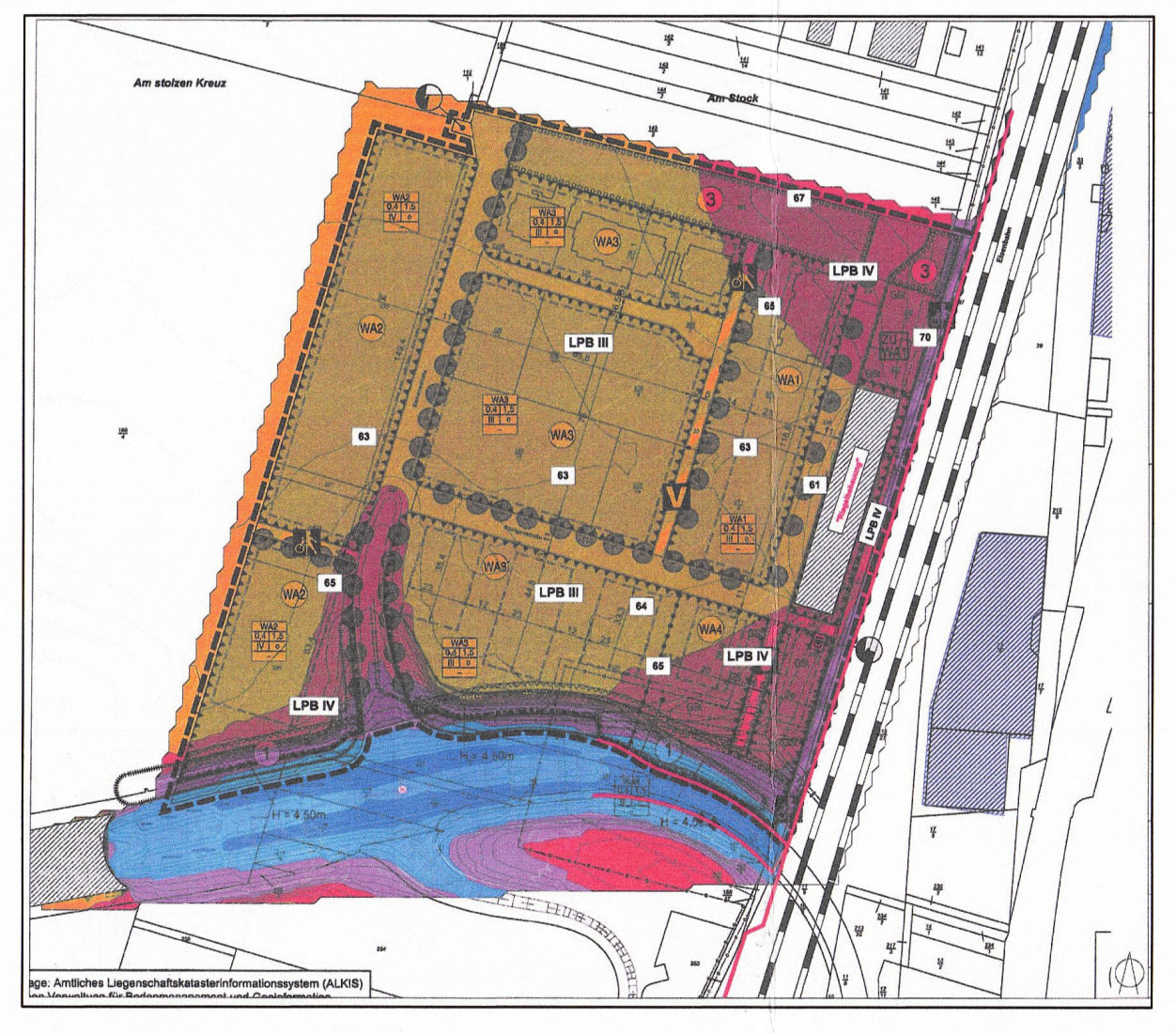


**ab dem 2. Obergeschoss**

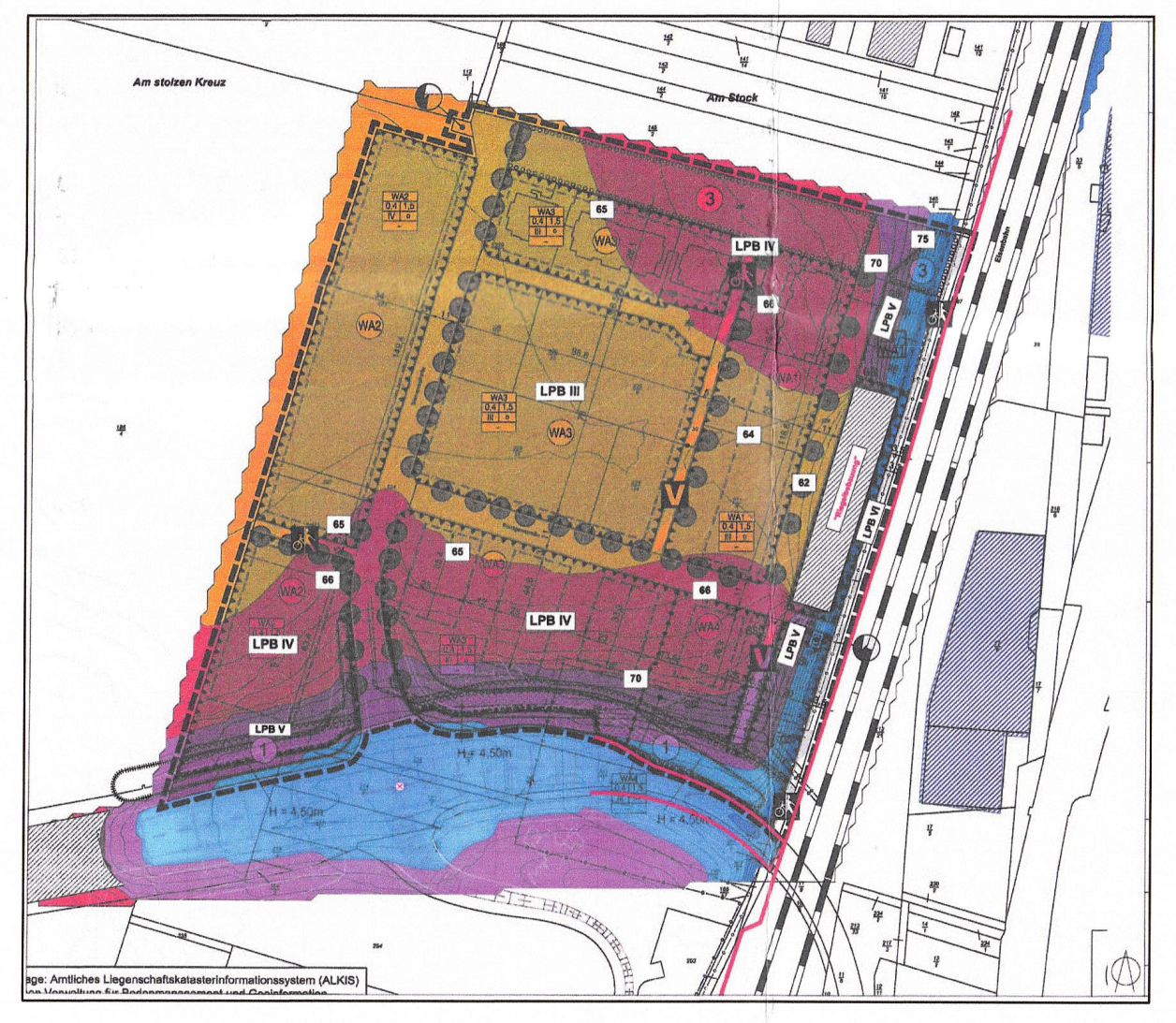


Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 [2018-01] - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin), die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1 [2018-01] für die Lärmpegelbereiche III, IV, V bzw. VI erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:

**Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**



**ab dem 2. Obergeschoss**



In Räumen, die **einen** Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), sind für die Lärmpegelbereiche IV, V und VI schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

### 9.3.2 Vorkehrungen gegen Erschütterungen

**Allgemeine Wohngebiete WA 5**

Zur Reduzierung der Schwingungsimmissionen ist eine elastische Gebäudelagerung oder eine Entkoppelung der Untergeschossaußenwände vom anstehenden Erdreich durch vertikal angeordnete „Elastomermatten" vorzusehen.

Die Prognosen sind in Bezug auf den Bahnverkehr im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis konkreter Gebäudeplanungen zu überprüfen und die erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Prognose abzustimmen.

# C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)*

## 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

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

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften" der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

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

# D Hinweise

## 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

### 1.1 Großkronige Bäume

**(I Wuchsordnung)**

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

### 1.2 Mittelkronige Bäume

**(II Wuchsordnung)**

| | |
|---|---|
| Prunus avium | Quercus robur "Fastigiata" |
| Prunus avium "Plena" | Tilia cordata "Greenspire" |
| Carpinus betulus | Aesculus hippocstanum "Baumannii" |
| Betula nigra | |

### 1.3 Obstbäume Hochstamm

**Äpfel**

| | |
|---|---|
| Anhalter | Hammeldeinchen |
| Ananas-Renette | Jakob Lebel |
| Baumanns Renette | James Grieve |
| Brettacher | Kaiser Wilhelm |
| Cox Orange Renette | Kanada-Renette |
| Danziger Kantapfel (Roter Kardinal) | Landsberger Renette |
| Dülmener Rosenapfel | Minister von Hammerstein |
| Geflammter Kardinal (Herrenapfel) | Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel) |
| Geheimrat Oldenburg | Rote Sternrenette |
| Gelber Edelapfel (Zitronenapfel) | Roter Boskoop |
| Gloster | Roter Eiserapfel |
| Goldparmäne | Roter Trierer Weinapfel |
| Goldrenette von Blenheim | Schafsnase (Rheinische Schafsnase) |
| Grahams Jubiläum | Schöner von Boskoop |
| Graue Französische Renette | Schöner von Nordhausen |
| Gravensteiner | Weißer Klarapfel (Haferapfel) |

**Birnen**

| | |
|---|---|
| Alexander Lucas | Hofratsbirne |
| Blumbachs Butterbirne | Köstliche von Charneux |
| Clapps Liebling | Madame Verté |
| Diels Butterbirne | Mollebusch |
| Gellerts Butterbirne | Neue Poiteau |
| Gräfin von Paris | Pastorenbirne |
| Gute Graue | Vereinsdechantbirne |
| Gute Luise von Avranches | |

**Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen**

| | |
|---|---|
| Anna Späth | Große Grüne Reneklode |
| Auerbacher | Hauszwetsche (in Typen) |
| Bühler Frühzwetsche | Königin Viktoria |
| Ersinger Frühzwetsche | Nancymirabelle |
| Graf Althans | Ontariopflaume |

**Kirschen**

| | |
|---|---|
| Büttners Rote Knorpelkirsche | Koburger Mai-Herzkirsche |
| Dönnissens gelbe Knorpelkirsche | Lauermannkirsche |
| Große Prinzeßkirsche | Ochsenherzkirsche |
| Großer Gobet | Rote Knorpelkirsche |
| Große Schwarze Knorpelkirsche | Schattenmorelle |
| Hedelfinger Riesenkirsche | Schneiders späte Knorpelkirsche |
| Kassins Frühe | Süße Frühweichsel |

**Sonstige**

| | |
|---|---|
| Speierling | Walnuß |

### 1.4 Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus alba | Rosa gallica |
| Cornus mas | Rosa rubiginosa |
| Cornus sanguinea | Rubus fruticosus |
| Corylus avellana | Sambucus nigra |
| Crataegus monogyna | Sambucus racemosa |
| Crataegus laevigata | Salix purpurea |
| Ligustrum vulgare "Atrovirens" | Syringa vulgaris |
| Lonicera xylosteum | Viburnum opulus |
| Prunus spinosa | Viburnum lantana |
| Rosa arvensis | |
| Rosa canina | |

### 1.5 Geschnittene Hecken

| | |
|---|---|
| Berberis thunbergii (grünlaubig) | Crataegus spec. |
| Berberis vulgaris | Ligustrum vulgare "Atrovirens" |
| Buxus sempervirens | Taxus baccata |
| Carpinus betulus | |

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

| | | |
|---|---|---|
| Großkronige Bäume I WO | 4 x vmDB | STU 18/20 |
| Mittelkronige Bäume II WO | 4 x vmDB | STU 16/18 |
| Kleinsträucher | 3 x vmB | 80/100 |
| Großsträucher | 3 x vmB | 125/150 |

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Im Plangebiet sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde durch im Jahr 2009 erfolgte Grabungen alle bekannten archäologischen Strukturen geklärt.

Durch über den Luftbildbefund hinausgehend angelegte Schnitte konnten auch die restlichen Flächen aus Sicht der Bodendenkmalpflege bewertet werden.

Im Plangebiet sind daher keine weiteren archäologischen Untersuchungen mehr notwendig.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## 3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

## 4 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 - 6 BBodSchG) sind im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

## 5 Straßenentwässerung

Nach § 4 FStrG / § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005, gelangt teilweise Oberflächenwasser von den klassifizierten Straßen ungefasst in das Plangebiet und wird über Gräben und Mulden ordnungsgemäß abgeleitet. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger, die Ableitung der Oberflächengewässer der klassifizierten Straßen durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

## 6 Verwertung von Niederschlagswasser

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

## 7 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

## 8 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

## 9 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Ausweisung des Plangebiets erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 3 und der Landesstraße L 3008 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Bad Vilbel hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

## 10 Elektro-Freileitung

Die bislang im östlichen Bereich des Plangebiets befindliche 110-kv-Hochspannungsfreileitung wurde 2011 demontiert. Eine Verkabelung der Hochspannungsfreileitung durch den Netzbetreiber ist nicht mehr vorgesehen.

## 11 Schutz bestehender Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## 12 Fernwasserleitung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die 1. Fernwasserleitung (FWL) „Inheiden-Frankfurt". Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Wasserleitung von regionaler Bedeutung mit einer Nennweite von 800 mm. Entsprechende Dienstbarkeiten für diese Leitung innerhalb des Plangebietes sind im Grundbuch zu Gunsten der OVAG eingetragen worden.

Innerhalb des Schutzstreifens je 2,5 m links und rechts der Trasse der Fernwasserleitung gelten dauerhaft folgende Nutzungseinschränkungen:

- Abstimmung der Schutzmaßnahmen für Bepflanzungsmaßnahmen
- Keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- Kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Keine Errichtung von massiven Einfriedungen
- Kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeveränderungen im Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers)
- Lager von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- Keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

Weiterhin ist Folgendes zu gewährleisten:

- Innerhalb des Schutzstreifens darf das Grundstück jederzeit betreten bzw. befahren werden
- Während der Dauer von erforderlichen Arbeiten dürfen Materialen und Geräte innerhalb des Schutzstreifens gelagert werden

## 13 Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendung, Reflexion) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

## 14 Bergbau

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe. Das Plangebiet wird von einem auf Kohlensäure verliehenen Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer $CO_2$-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden.

## 15 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) .................... **19.12.2017**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB) .................... **28.02.2018**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger**
**Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) .................... **19.02.2018 - 22.03.2018**

**Beschluss über die Durchführung der**
**Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB** .................... **12.06.2018**

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**
(§ 3 Abs. 2 BauGB) .................... **02.07.2018 - 17.08.2018**

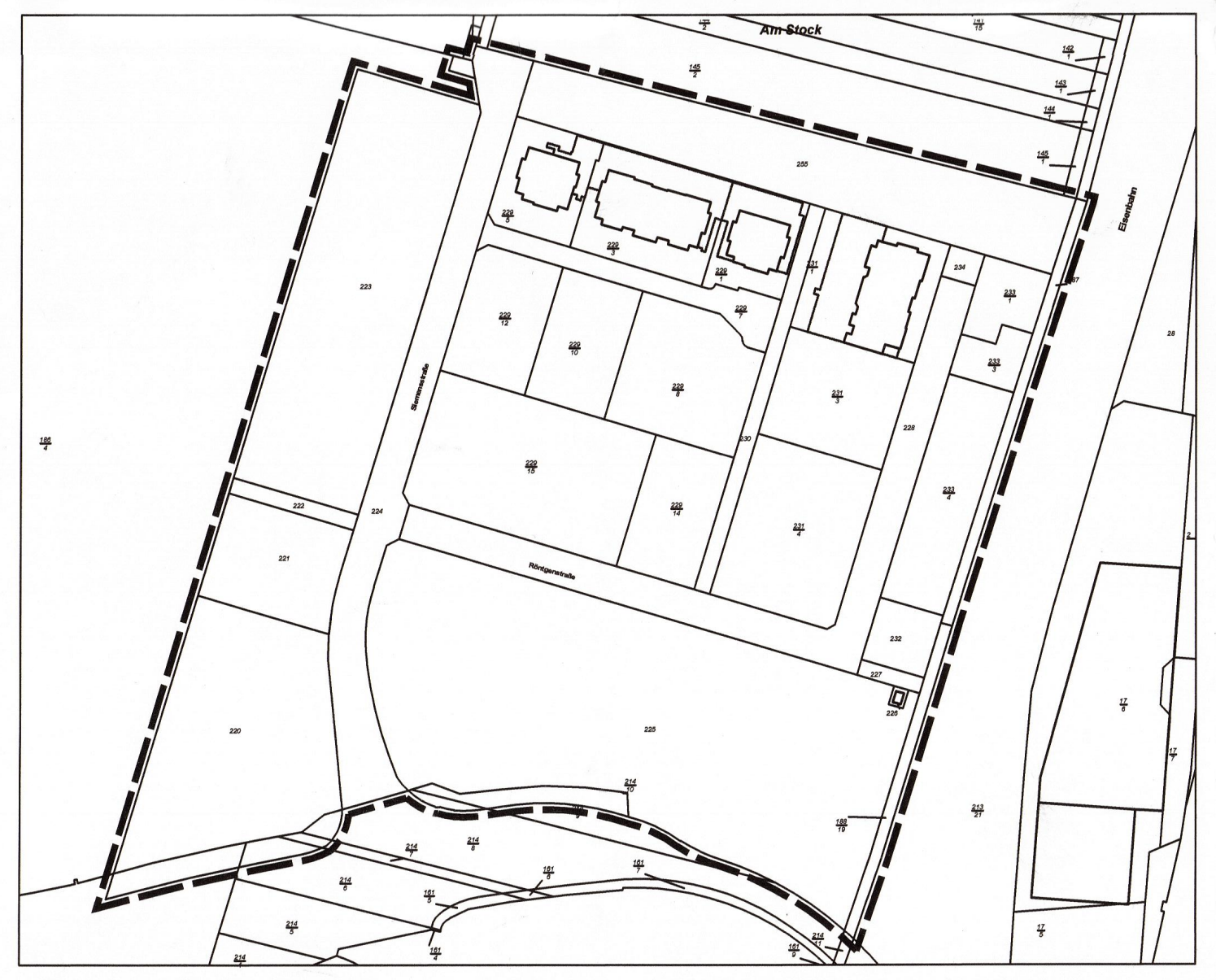
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger**
**öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) .................... **02.07.2018 - 17.08.2018**

**Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB) .................... **18.12.2018**

19. Dez. 2018 ............ Dr. Stöhr
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister

**Bekanntmachung des Beschlusses des**
**Bebauungsplans** (§ 10 Abs. 3 BauGB) .................... **27.12.2018**

04. Feb. 2019 ............ Dr. Stöhr
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister



ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

G Geoinformatik
P umweltPlanung
M neue Medien

Stadt Bad Vilbel
3. Änderung Bebauungsplan
"Im Schleid"

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bearbeiter: | Horn | | |
| Plannr.: | 1725_S | Maßstab: | 1:1000 |
| Datum: | 09.11.2018 | Format: | DIN A0 Übergröße |

Satzung