



**Zeichenerklärung**  
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)  
§ 9 Abs. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNV -
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bauweise, Baulinen, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNV)
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**1.1 Urbane Gebiete**  
(§ 6a BauNV)

**2.1 Geschöffliche Zahl**  
GFZ  
GFZ mit Deckelhöhe, als Höchstmaß z.B. 3,0  
GFZ 3,0

**2.2 Grundflächenzahl**  
GRZ  
GRZ mit Deckelhöhe, als Höchstmaß z.B. 0,8  
GRZ 0,8

**2.3 Zahl der Vollgeschosse**  
römische Ziffer, als Höchstmaß z.B. IV

**4.1 Straßenverkehrsflächen**

**5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugabes**  
(§ 9 Abs. 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNV)

**5.3 oberirdisch**  
unterirdisch

**5.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**5.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**A. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV)** 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 - PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248).

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**MU: Urbane Gebiete (gem. § 6a BauNV)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungstätten.
- Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, BauGB)**

**2.1 Urbane Gebiete**

Das Urbane Gebiet ist in 3 Teilbereiche (MU1, MU2 und MU3) mit unterschiedlichen Ausnutzungsziffern gegliedert. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen 3 Teilbereichen 0,8. Gemäß § 19 (4) BauNV sind bei der Ermittlung der Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV, innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 und MU2 darf die zulässige Grundflächenzahl, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 10 überschritten werden.

Die zulässige Geschosflächen ist gem. § 21a (5) BauNV um die Flächen notwendiger Garagen, die innerhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt im Bereich MU1 max. 2,25; im MU2 max. 3,0; im MU3 max. 1,6. In die Berechnung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Satz 2 BauNV die Flächen aller oberirdischen Geschosse einzubeziehen, nicht nur die Vollgeschosse.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im MU1 max. III Vollgeschosse und im MU2 max. II Vollgeschosse, zusätzlich ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt. Im MU2 ist ausschließlich eine Höhenbegrenzung der Gebäude vorgegeben.

**2.2 Festsetzung der Höhenlagen**

Die max. Gebäudehöhe (GH) sind auf über Normal Null (üNN) bezogen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahren.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2)**

**3.1 Bauweise**

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNV festgesetzt. Die bauliche Ausdehnung der zulässigen Baukörper ist durch Baugrenzen und Baulinen begrenzt. Gebäude in den festgesetzten Bereichen MU1 und MU2 dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechend der Festsetzung einer geschlossenen Bebauung, ohne Abstandsfläche an Nachbargrenzen errichtet werden.

**3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die bauliche Ausdehnung der zulässigen Baukörper ist durch Baugrenzen und Baulinen begrenzt. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,00 m überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksfläche hinaus.

**4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im MU1 und MU2 Teilbereich sind Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die bauliche Ausdehnung der Tiefgarage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und sind, bei einspurigem Ausbau, über Lichtsignale zu regeln.

Die Zu- und Ausfahrten zur TG des MU1-Gebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen –Am Sportfeld– und den –Massenheimer Weg–. Die Zufahrt zur Tiefgarage des MU2-Gebietes ist über die Ausfahrtsspur des Kreisverkehrsplatzes der Homburger Str. in die Straße Am Sportfeld verkehrstechnisch zu regeln, während die Ausfahrt der TG, ausschließlich über die Verkehrsfläche vor der Sporthalle (Parz. 98/3) mit Anschluss an die Straße Am Sportfeld zulässig ist.

**5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

**5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Entlang der Homburger Straße und des Kreisels ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.
- Zur verkehrlichen Erschließung des nördlichen Grundstücksbereiches der Parz. 98/3 wird in Verlängerung der Straße Am Sportfeld ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Bad Vilbel festgesetzt. Zur verkehrlichen Erschließung des MU2-Gebietes wird am nordöstlichen Grundstücksbereich der Parzelle 98/3 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer des MU2-Gebietes festgesetzt.

**6. Anlagen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)**

**6.1 Pflanzen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen**

**6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

- Entlang der Homburger Straße, innerhalb der an die Straße grenzenden Grundstücksflächen, sind standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind in einem Grünreifeanzupflanzen, der ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße eine Mindestbreite von 2,0 m besitzt und mit einer ständigen Vegetations-decke anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Innerhalb dieses Grünreife sind Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen zulässig.
- Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet.
- Die Pflanzflächen auf den Tiefgaragen sind erd- bzw. substratbedeckt herzustellen, dabei muss die Mindeststärke der Erdbedeckung 80 cm und die Mindeststärke der Substratbedeckung 35 cm betragen.
- 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 25 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Die innerhalb der Baugrundstücksfläche zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Homburger Straße sind auf die o. g. Anpflanzpflicht anrechenbar.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Klebflächen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

**6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke**

Flächen für offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

**6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen**

- Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust eines Baumes kommen, ist als Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**6.1.4 Nisthilfen**

Innerhalb des Plangebietes sind 4 Vogelnistkästen sowie 2 Fledermauskästen an geeigneten Standorten anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**6.1.5 Einfriedungen**

Als Grundstücksanfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechselt von bodengebunden Kleintieren bis tiefgrößen nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

**6.1.6 Weitere Festsetzungen**

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldreimachung außerhalb der Brupendee von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tieren auszuschließen.

**7. Verkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**7.1**

- Die schalltechnische Untersuchung vom Nov. 2018 (GSA Ziegelmeier GmbH, Limburg) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Angaben und Auflagen für die Bebauung des Gebietes sind einzuhalten und prüfbar im jeweiligen bauordnungs-rechtlichen Verfahren nachweislich vorzulegen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmchutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 (2018) geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht unterschreitet. Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen Rw der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladungskästen, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 zu ermitteln.
- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenlärm um 10 dB(A) gemindert werden.
- Für Räume, die dem Daueranhalten im Nachtlärmraum dienen (Schlafzimmern/ Kinderzimmer), wird zusätzlich der Einbau von schalldämmenden Lüftungselementen empfohlen. Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schalldämmeter Lüftungselemente verzichtet werden.

**7.2 Erschütterungsschutz**

- Die erschütterungstechnische Untersuchung vom Feb. 2013 (Fritz GmbH, Einhausen) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Angaben und Auflagen für die Bebauung des Gebietes sind einzuhalten und prüfbar im jeweiligen bauordnungs-rechtlichen Verfahren nachweislich vorzulegen.

**7.3 Abstandswahrung zur vorhandenen Gasdrückregelanlage „19 – Am Sportfeld“**

- Die vorhandene Gasdrückregelanlage „19 – Am Sportfeld“ besitzt eine Explosionsschutzzone mit einem Radius von 2,8 m um die Ausbläse.
- Innerhalb dieser Zone ist im Normalbetrieb kurzzeitig mit einer explosionsfähigen Atmosphäre zu rechnen und somit ist diese freizuhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist eine Freihaltezone um die Gasdrückregelanlage mit 7,5 m, gemessen von den Ausbläsen, festgesetzt. Im Bereich der Freihaltezone für die Gasdrückregelanlage dürfen unterirdische Tiefgaragenplätze angeordnet werden. In diesem Bereich dürfen jedoch weder Zu- noch Abfuhröffnungen angeordnet werden. Eine Unterschreitung des Abstands für Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.
- Die Gasdrückregelanlage inkl. Bedienbereich (mit ca 2 m großen, nach außen auf-schlagenden Flächen) ist mit entsprechendem Anfahrerschutz aufgrund von Fahrverkehr zu versehen, so dass die Anlage und der Bedienbereich gegen Kollision gesichert sind.

**C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)**

**1. Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

**1.1**

- Offene Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Luft- oder wasser-durchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Untergrund herzustellen. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu um-pflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

**2. Dachgestaltung**

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind, bzw. durch technische Anlagen und Anlagen zur solaren Nutzung genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen.

**D. Kennzeichnungen und Hinweise**

**1. Sicherung von Bodenkenntnissen**

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

**2.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

**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.

**2.2 Regenwasserentsorgung**

- Im Falle des Einbaus von Regenwasserentzugsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2011 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.
- Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwasserentzugsanlagen nicht ohne die den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwasserentzugsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind mit Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwasserentzugsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwasserentzugsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetteraukreises anzuzeigen.

**2.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Ausnahmezulassungen bzw. Genehmigungen nach dem Heilquellenschutzgebotsgesetz sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 den Genehmigungsstellen der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu beantragen. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitliche Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

**3. Schutz bestehender und geplanter Leitungen**

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

**4. Arten- und Biotopsschutz**

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

**6. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:**

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

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.

**II Einheimische und standortgerechte Bäume (B) und Sträucher (S)**

- (B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (S) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (S) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (S) Acer platanoides (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
- (S) Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
- (S) Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Prunus spinosa (Sichthorn)
- (S) Rhamnus frangula (Faulbaum)
- (S) Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)
- (S) Rosa spec. (Wildrose)
- (S) Salix spec. (Weiden)
- (S) Cornus alba (Hornbehl)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Craegusa monogyna (Eing. Weißdorn)
- (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (S) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (S) Sambucus racemosa (Trauben- - Holunder)
- (S) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (S) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (S) Viburnum lantana (Waldgier Schneeball)
- (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**5. Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenereignende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

**6. Bodenschutz/ Bodenbelastung**

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HHAHBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F Dez. 415, als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F Dez. 415 als zuständige Behörde, der Magistral der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HHAHBodSchG bei der Bodenschutzbehörde anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 m³ Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HHAHBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit 'einfachen Mitteln' erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

**7. Elektromagnetische Felder**

In der Nähe des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein elektromagnetischer Felder zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch elektromagnetische Felder ist jedoch nicht anzunehmen.

Nach der Broschüre „Elektromagnetische Felder im Alltag“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Zu überarbeitete Auflage Oktober 2010) erzeugen Bahnhöfen niedrige Frequente Wechselfelder. Für den Schutz der Allgemeinheit vor der Einwirkung nichtionisierender elektromagnetischer Felder sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26 BImSchV) Grenzwerte festgelegt.

Die 26. BImSchV enthält u. a. Anforderungen an ortsfeste Anlagen in bestimmten Frequenzbereichen im Niederfrequenzbereich sind das Bahnanlagen (16,7 Hz) und die öffentliche Stromversorgung (50 Hz).

Die Überleitung einer Bahnlinie erzeugt ein elektrisches Wechselfeld. In ab Bahnsteigen gemessenen Einwirkungen liegen jedoch in der Regel bereits unter den Grenzwerten der 26. BImSchV.

Nach mehreren Studien zu Befindlichkeitsbeeinträchtigungen schließt das Bundesamt für Strahlenschutz einen Zusammenhang zwischen elektromagnetischen Feldern und den Beschwerden elektrosensibler Personen mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Auch die Weltgesundheitsorganisation sieht keinen Zusammenhang zwischen bestehenden Symptomen und Feldern.

**8. Immissionen durch die Bahntrasse**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgabe, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäbe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. 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.

**9. Funktzebeeinflussung**

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen können, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beteiligen (DB Netz AG, INPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt).

**10. DIN-Normen und weitere Regelungen**

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

**11. Pflanzenauswahlliste**

I Straßenbegleitende standortgerechte Laubbäume:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (S) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (S) Acer platanoides (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
- (S) Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn 'Cleveland')
- (S) Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')

II Einheimische und standortgerechte Bäume (B) und Sträucher (S):

- (B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (S) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (S) Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)
- (S) B.S. Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus alba (Hornbehl)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Craegusa monogyna (Eing. Weißdorn)
- (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (S) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Prunus spinosa (Sichthorn)
- (S) Rhamnus frangula (Faulbaum)
- (S) Rosa spec. (Wildrose)
- (S) Salix spec. (Weiden)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (S) Sambucus racemosa (Trauben- - Holunder)
- (S) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (S) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (S) Viburnum lantana (Waldgier Schneeball)
- (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 20 Abs. 3 BauGB erfolgte am 16. Jan. 2020.

**BAULEITPLANUNG DER STADT BAD VILBEL**

Magistral der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "QUELLENPARK SÜDOST" IN DER GEMARKUNG BAD VILBEL**

OBJEKT NR. 17/358  
SATZUNG  
MASS-STAB 1:1.000

BEARBEITUNGSSTAND: März 2016, April, Januar, 2019, Juli 2019, November 2019, Dezember 2019

BEARBEITET: VOLLMARIT CAD: SM: GERPIFF: VOLLMARIT

PLANUNGSBÜRO VOLLMARIT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOLLHARDT 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de

**Übersichtskarte Bad Vilbel (ohne Maßstab)**

**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

—	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
---	Flurgrenze	Fl. 1	Flurstücknummer
	vorhandene Bebauung	40.	Vermessungspunkt

**Planunterlagen**

Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2019 gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019.

Die Bekanntmachung erfolgte am 19.09.2019.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2019.

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Vilbel, den 19. Dez. 2019

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 20 Abs. 3 BauGB erfolgte am 16. Jan. 2020.

**BEARBEITUNGSSTAND** März 2016, April, Januar, 2019, Juli 2019, November 2019, Dezember 2019

**BEARBEITET** VOLLMARIT **CAD** SM **GERPIFF** VOLLMARIT

**PLANUNGSBÜRO VOLLMARIT** Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOLLHARDT 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - gvollhardt@vollhardt-plan.de