



- Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.3.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
GEe	0,7	2,0	III	
 - Verkehrsfächern
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfächern
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich (V)
 - Fußgänger- und Radwegbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - unterirdische Leitungen und Kanäle
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St: Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 15.6. Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung der Teilflächen für die Emissionskontingentierung
 - Teilfläche 1
 - Teilfläche 2
 - Immissionspunkte
 - Bestehende Fahrbahndeckenhöhe (Achse) in m ü. NN

- D Hinweise und Empfehlungen**
- Die kursiv gedruckten Hinweise werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.
- Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten**
 - Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)**
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)
 - Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Ledersüßbaum)
 - Pinus sylvestris (Waldkiefer)
 - Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)
 - Quercus cerris (Zerreiche)
 - Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
 - Quercus palustris (Sumpfeiche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robinie)
 - Salix alba „Liempe“ (Silberweide)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)
 - Zelkova serrata (Japanische Zelkove)
 - Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)**
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer monspeliense (Französischer Ahorn)
 - Alnus spaethii (Purpurele)
 - Betula nigra (Schwarzbirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
 - Ginkgo biloba (Ginkgo)
 - Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 - Magnolia kobus (Kobus-Magnolie)
 - Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
 - Parrotia persica (Eisenholzbaum)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
 - Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)
 - Sophora japonica (Japanische Schurubaum)
 - Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)
 - Ulmus „Regal“-S-Resista (Regal-Ulm)
 - Obstbäume regionaler Sorten (Hochstamm)
 - Sträucher**
 - Cornus alba (Weißer Hartriegel)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare „Atrovires“ (Immergrüner Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schwarzdorn)
 - Rosa arvensis (Feldrose)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rosa gallica (Essigrose)
 - Rosa rubiginosa (Waldrose)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
 - Salix purpurea (Purpureweide)
 - Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Geschichtene Hecken**
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze)
 - Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus spec. (Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare „Atrovires“ (Immergrüner Liguster)
 - Taxus baccata (Europäische Eibe)
- Sicherung von Bodendenkmälern**

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

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BImSchG) sind im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 15.11.2021 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die FIS AG-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.
- Verwertung von Niederschlagswasser**

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

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen ist mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“, das sich in der Ausweisung befindet. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (isobaren Lärm- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstationen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Elektromagnetische Verträglichkeit**

Im Bereich der Bahntrasse ist die elektromagnetische Verträglichkeit insbesondere bei medizinisch-technischen Geräten (z.B. Herzschrittmacher, implantierbare Defibrillatoren) zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht „Elektromagnetische Felder im Alltag“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, ISBN 0949-0280 (2002) hingewiesen.
- Kampfmittel**

Eine Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Luftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von

5 Meter (ab GOK IVK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstiger magnetischer Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dem notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauchase abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdauhubarbeiten mit einer Flächenordnung begleitet werden.

9 Artenschutzrechtliche Belange

Notwendige Gehölzfallmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (§ 39 BImSchG) zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Es wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Hausspinner, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststine.

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

- wildlebenden 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-, Überwinterungs- 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,
- wildlebende 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) darstellen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BnatschG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BnatschG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 28.09.2021

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 28.09.2021

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) 18.10.2021 - 25.10.2021

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 26.10.2021 - 26.11.2021

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 19.10.2021 - 19.11.2021

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 24.05.2022

26. Mai 2022 (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

30. Mai 2022 (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) 02. Juni 2022

06. Juni 2022 (Datum) (Unterschrift) Bürgermeister

- A Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
 - Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- B Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Die kursiv gedruckten Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.
- (gemäß § 9 (1-3) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**

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

 - Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

(gemäß § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

 - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

 - Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe.

und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen sowie deren Einhausungen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

6 Nebenanlagen

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

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, allgemein zulässig.

7 Straßenverkehrsfächern

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauNVO)

- Öffentliche Straßenverkehrsfächern**

Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Öffentliche Straßenverkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung**

Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Verkehrsberuhigter Bereich**

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- Fußgänger- und Radwegbereich**

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ festgesetzt.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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)

- Anzupflanzende Einzelbäume**

Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind entlang der Homburger Straße Einzelbäume gemäß Vorschlagsliste D1.1 anzupflanzend und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (4x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 20/25 cm, zu pflanzen. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 3,0 m parallel zur Homburger Straße abgewichen werden.

Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzzusatz angerechnet.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen, z.B. gemäß Vorschlagsliste D1.2 und D1.3, zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Die innerhalb der Baugrundstücksfläche zusätzlich festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind auf die o.g. Anpflanzpflicht anzurechnen.
- Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 80 cm betragen.
- Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer (<10° Neigung) mit einer projizierten Fläche größer 10 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nur für erforderliche Oberlichter, verglaste Dachflächen, gebäude technische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten.

9 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

(gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Die in den Festsetzungen zu Vorkehrungen gegen Gewerbelärm 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.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691, tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L _{eq}	
	tags	nachts
Teilfläche 1	58 dB(A)/m ²	44 dB(A)/m ²
Teilfläche 2	59 dB(A)/m ²	43 dB(A)/m ²

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallsausbreitungsrichtung der Immissionsaufnahme IP a bis IP g erforderlich.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

10 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 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.

- Vorkehrungen gegen Verkehrslärm**

10.1 Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R_{w,app} = L_{w} - K_{min,ent}$$

Dabei ist

 - L_w = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
 - K_{min,ent} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 - K_{min,ent} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 - K_{min,ent} = 35 dB für Bürosräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$$R_{w,app} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten und Ähnliches.}$$

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
		L _w
		dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für Maßgebliche Außenlärmpegel L_w > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_w [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schlafbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in den Lärmpegelbereich V bzw. VI gemäß der kartographischen Darstellung für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die kursiv gedruckten Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.

- Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszuführen, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen die Zufahrten jedes Stellplatzes mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel wird gemäß § 1 Abs. 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel auf der Grundlage der Anlage 2 der folgende Stellplatzschlüssel für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe festgesetzt:

4 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche allgemein
--	--

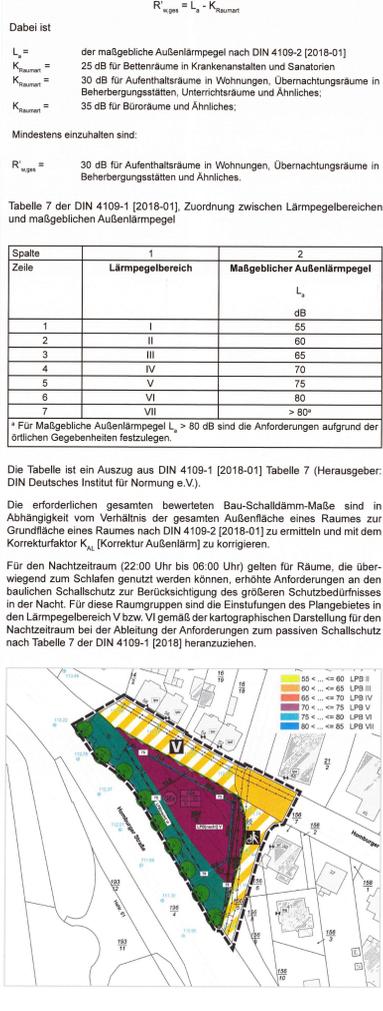
Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.
- Werbeanlagen**

Es gilt die Gestaltungsatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplätze und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächlich Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.



In Räumen im LPB ≥ III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

- Sonstige Festsetzungen**
 - Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

D Hinweise und Empfehlungen

Die kursiv gedruckten Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ übernommen und im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Quellenpark Südost“ nicht geändert.

- Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Je 5 oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind unmittelbar angrenzend an einen Stellplatz ein standortgerechter klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Oberirdische Stellplätze für Personenkraftwagen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.

Abstellplätze für 5 oder mehr Fahrräder außerhalb von Gebäuden sind mit fest verankerten Fahrradhaltern auszuführen, dass jedes Fahrrad mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen die Zufahrten jedes Stellplatzes mit seinem Rahmen angeschlossen werden kann. Eine Überdachung wird empfohlen.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel wird gemäß § 1 Abs. 2 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel auf der Grundlage der Anlage 2 der folgende Stellplatzschlüssel für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe festgesetzt:

4 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche allgemein
--	--

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.
- Werbeanlagen**

Es gilt die Gestaltungsatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplätze und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächlich Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

5 Meter (ab GOK IVK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstiger magnetischer Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dem notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauchase abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messene vorliegt, sollen die Erdauhubarbeiten mit einer Flächenordnung begleitet werden.

9 Artenschutzrechtliche Belange

Notwendige Gehölzfallmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (§ 39 BImSchG) zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Es wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Hausspinner, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststine.

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

- wildlebenden 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-, Überwinterungs- 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,
- wildlebende 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) darstellen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BnatschG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BnatschG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen ist mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“, das sich in der Ausweisung befindet. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (isobaren Lärm- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstationen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Elektromagnetische Verträglichkeit

Im Bereich der Bahntrasse ist die elektromagnetische Verträglichkeit insbesondere bei medizinisch-technischen Geräten (z.B. Herzschrittmacher, implantierbare Defibrillatoren) zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht „Elektromagnetische Felder im Alltag“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, ISBN 0949-0280 (2002) hingewiesen.

Kampfmittel

Eine Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Luftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von

