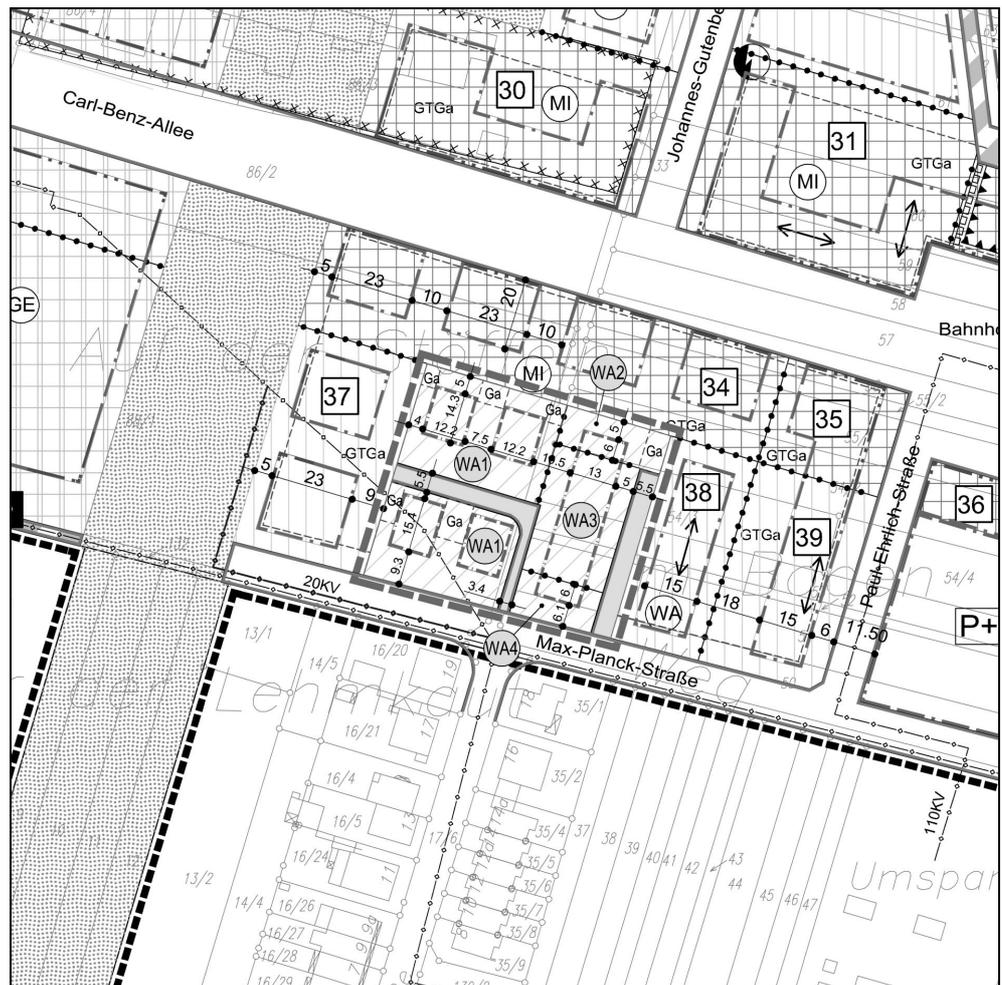


Bad Vilbel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebssschere“

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB)



Satzung

Bad Vilbel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB) Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Bien-Zenker AG
Stand: 30.07.2012

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Verfasser:

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1	5
2.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2	5
2.3	Allgemeine Wohngebiete WA 3	5
2.4	Allgemeine Wohngebiete WA 4	6
3	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1	Bauweise	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4	Stellplätze und Flächen für Garagen	6
5	Verkehrsflächen	6
6	Sonstige Festsetzungen	7
6.1	Führung von Versorgungsleitungen	7
6.2	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	7
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7.1	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen	7
B	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
1	Gestaltung von Werbeanlagen	8
2	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	8
C	Hinweise	9
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	9
1.1	Großkronige Bäume	9
1.2	Mittelkronige Bäume	9
1.3	Obstbäume Hochstamm	9
1.4	Sträucher	10
1.5	Geschnittene Hecken	10
2	Sicherung von Bodendenkmälern	10
3	Verwertung von Niederschlagswasser	10
4	Heilquellenschutz	11
5	Belange des Schienenverkehrs	11
6	Bergbau	11
D	Begründung	12
1	Anlass und Aufgabenstellung	12
2	Lage und Abgrenzung	12
3	Übergeordnete Planungsebenen	13
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	13
4	Verfahrensablauf	14
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB	14
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	15
7	Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation	15
7.1	Verkehrliche Anbindung	15
7.2	Grundstückssituation	15
7.3	Bebauung	15
7.4	Nutzung	15
8	<i>Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation zum Zeitpunkt der 2. Änderung</i>	16
8.1	<i>Bestandsdarstellung</i>	16

8.2	<i>Bewertung der Landschaftsfaktoren</i>	23
8.3	<i>Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht</i>	26
9	Planerische Zielsetzung der 4. Änderung	26
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
10.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	26
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
10.3	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	27
10.4	Stellplätze und Flächen für Garagen.....	28
10.5	Verkehrsflächen.....	28
10.6	Sonstige Festsetzungen	28
10.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
11	<i>Erschließung und Versorgung zum Zeitpunkt der 2. Änderung</i>	29
11.1	<i>Wasserversorgung</i>	29
11.2	<i>Abwasserbeseitigung</i>	31
12	<i>Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der 2. Änderung</i>	33
12.1	<i>Geologie</i>	33
12.2	<i>Geohydrologie</i>	33
12.3	<i>Pedologie</i>	33
12.4	<i>Bodenmechanik</i>	33
12.5	<i>Altlasten</i>	34
12.6	<i>Versickerung</i>	34
12.7	<i>Abdichtungen im Grundbau</i>	34
12.8	<i>Heilquellenschutzgebiet</i>	34
E	Abbildungsverzeichnis	36
F	Quellenangaben	37

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend II+D.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend III.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend III.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

2.4 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Geschosse beträgt zwingend III.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m. Die Firsthöhe wird in der Mitte der Straßenfassade gemessen und bezieht sich auf die vor dem Gebäude liegende Höhe der Straßenachse der privaten Erschließungsstraße.

3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

(gem. § 22 BauNVO)

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO i.V.m. § 6 HBO auf maximal einer Grundstücksseite eine Abstandsfläche von mindestens 3,75 m zum Nachbargrundstück unabhängig von der ihr zugrunde liegenden Wandhöhe zulässig.

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 - WA 4

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Hausgruppen zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze und Flächen für Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Sonstige Festsetzungen

6.1 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich nur unterirdisch erfolgen.

6.2 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf 100 % der Dachflächen der Doppelhäuser Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie inklusive der für deren Inbetriebnahme notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren und zu betreiben.

7 Planungen, 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 in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)

7.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4

Es wird festgesetzt:

- 80 % der nicht überbauten Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 100 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.

7.1.2 Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Dachflächen zu 100 % zumindest extensiv zu begrünen.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) + (4) HBO)

1 Gestaltung von Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach ihrem Standort und dem Gebietscharakter, der sich aus der Definition der jeweils rechtskräftigen Baunutzungsverordnung ergibt, wird in der jeweils gültigen Gestaltungssatzung der Stadt Bad Vilbel geregelt. Gestaltungsvorschriften ergeben sich aus der Anlage 2 der Satzung.

2 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 in der jeweils gültigen Fassung.

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

C Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"

Quercus robur
Salix alba "Liempde"
Tilia cordata

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

Prunus avium
Prunus "avium Plena"
Carpinus betulus

Quercus robur "Fastigiata"
Tilia cordata "Greenspire"
Aesculus hippocastanum "Baumannii"
Betula nigra

1.3 Obstbäume Hochstamm

Äpfel

Anhalter
Ananas-Renette Jakob
Baumanns Renette
Brettacher
Cox Orange Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
Dülmener Rosenapfel
Geflammtter Kardinal (Herrenapfel)
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edlapfel (= Zitronenapfel)
Gloster
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jubiläum
Graue Französische Renette
Gravensteiner

Hammeldeinchen
Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette
Landsberger Renette
Minister von Hammerstein
Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase (Rheinische Schafsnase)
Schöner von Boskoop
Schöner von Nordhausen
Weißer Klarapfel (= Haferapfel)

Birnen

Alexander Lucas
Blumbachs Butterbirne
Clapps Liebling
Diels Butterbirne
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise von Avranches

Hofratsbirne
Köstliche von Charneux
Madame Verté
Mollebusch
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Vereinsdechantbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth
Auerbacher
Bühler Frühzwetsche
Ersinger Frühzwetsche
Graf Althans

Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche (in Typen)
Königin Viktoria
Nancymirabelle
Ontariopflaume

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche

Koburger Mai-Herzkirsche
Lauermandkirsche

Große Prinzeßkirsche
Großer Gobet
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe

Ochsenherzkirsche
Rote Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Schneiders späte Knorpelkirsche
Süße Frühweichsel

Sonstige

Speierling

Walnuß

1.4 Sträucher

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina

Rosa gallica
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Salix purpurea
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum lantana

1.5 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig)
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Carpinus betulus

Crataegus spec.
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Taxus baccata

Für die Pflanzgrößen gelten 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

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde mit Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

3 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.

4 Heilquellenschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks“ (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

5 Belange des Schienenverkehrs

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke 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 weder vom Antragssteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB Services Immobilien GmbH. Auf die ausdrücklichen Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.

6 Bergbau

Das Plangebiet wird von zwei Bergwerksfeldern (Kohlensäure) überdeckt.

D Begründung

Sämtliche Textteile der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“, die für den Geltungsbereich der 4. Änderung relevant sind, wurden unverändert übernommen. Sie sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit kursiv gedruckt.

1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist das geplante Vorhaben der Bi-en-Zenker-AG der Errichtung von 4 Doppelhäusern im Energie-Plus-Standard und 8 Reihenhäusern im Niedrig-Energie-Standard im Wohngebiet WA 5 des Bebauungsplans „Krebsschere“. Die Verwirklichung des geplanten Vorhabens macht eine Änderung der derzeit im Plangebiet geltenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ u.a. im Hinblick auf die Lage und Größe der Baufenster, die Bauweise sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen erforderlich. Die 4. Änderung verfolgt weiterhin die Zielsetzung des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines vom Vorhabensträger entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), der mit dem Satzungsbeschluss Bestandteil des Bebauungsplans wird (s. Anlage 1). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird zwischen der Stadt Bad Vilbel und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.194 m² (0,42 ha) und liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Vilbel. Im Norden, Osten und Westen wird es durch freie Feldflur bzw. landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet an der Petterweiler Straße an.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderungⁱ

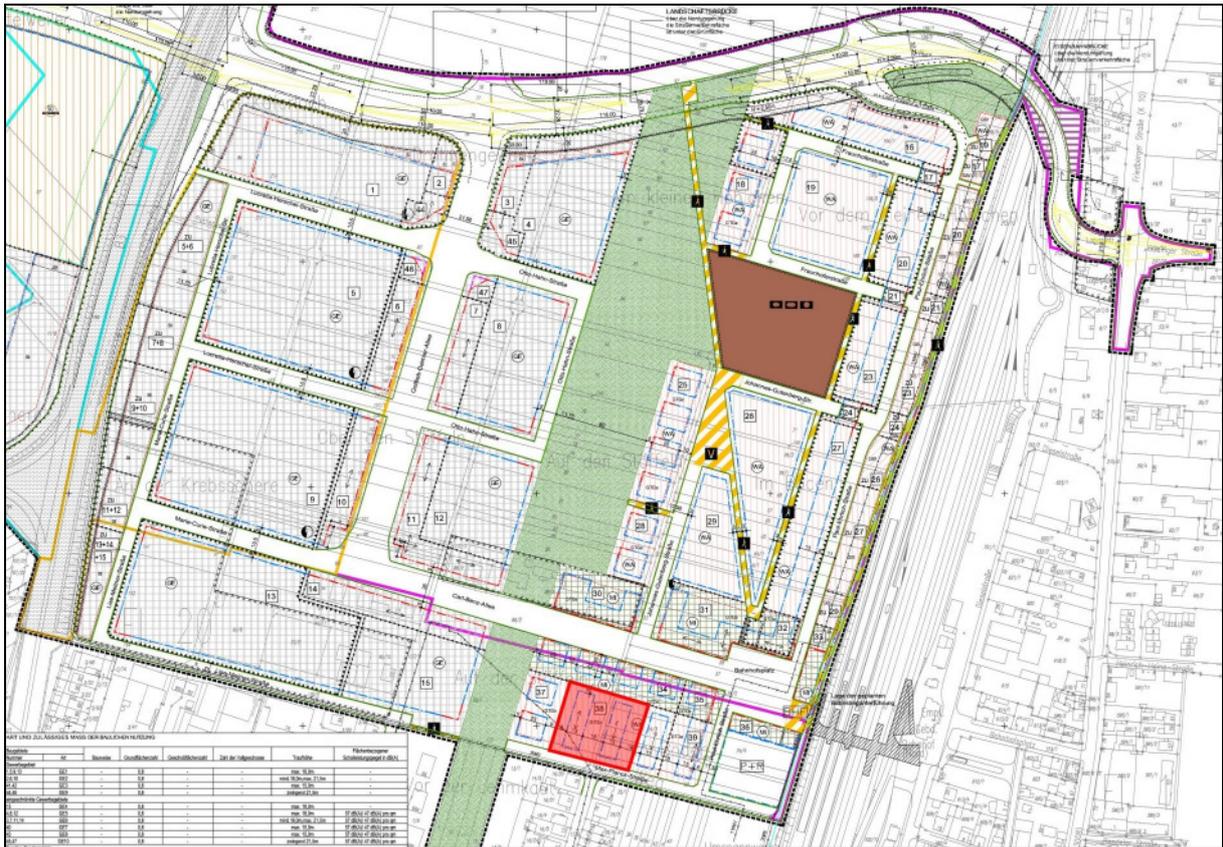


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krebssschere“

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, ist die Stadt Bad Vilbel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche geplant gekennzeichnet. Damit entspricht das geplante Vorhaben den Festlegungen des Regionalen Flächennutzungsplans.

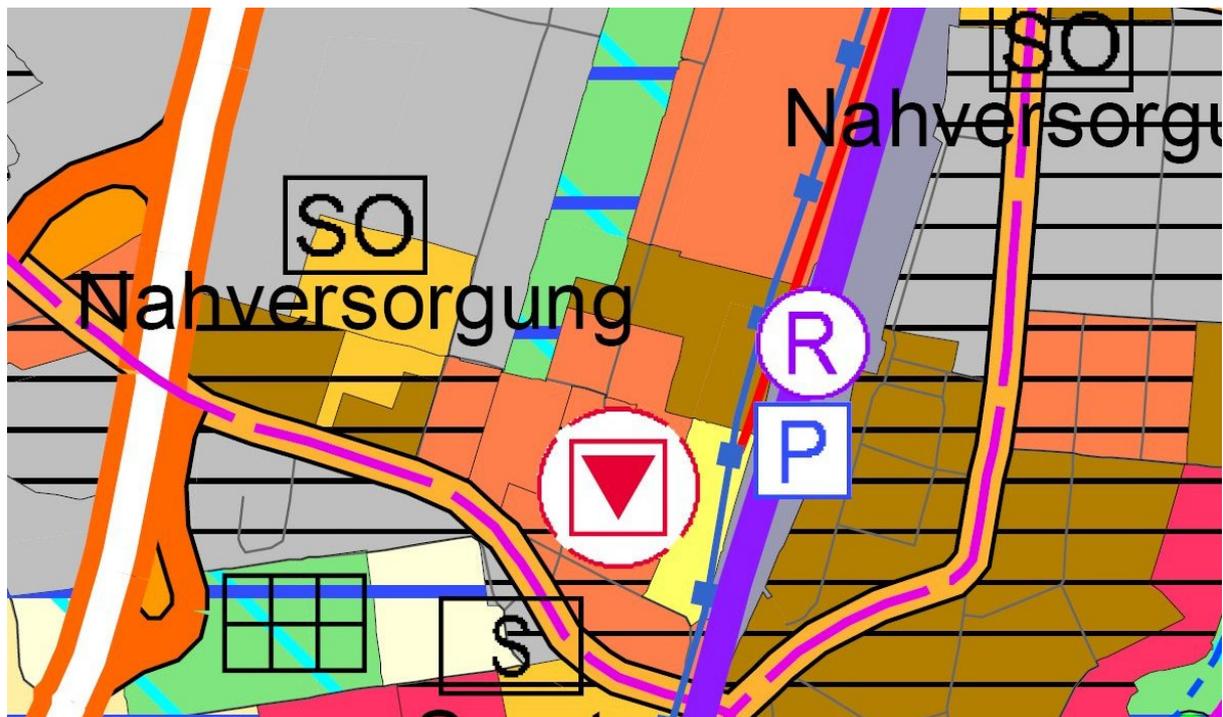


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung am 15.05.2012 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 04.06.2012 bis 06.07.2012 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16.05.2012 bis 29.06.2012.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13 Abs. 1 BauGB

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Des Weiteren werden durch die 4. Änderung keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes (Europäisches Vogelschutzgebiet Wetterau; Größe: 16.093 ha). Dieses Schutzgebiet ist das bedeutendste hessische Brutgebiet für Wasser-, Wat- und Wiesenvogel. Das Entwicklungsziel des Gebietes ist der Erhalt und die Verbesserung der offenen, meist wassergeprägten Lebensräume, insbesondere durch die Sicherung und Förderung der extensiven Grünlandbewirtschaftung. Des Weiteren befindet sich ca. 2,3 km südöstlich des Plangebietes das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Berger Warte (Größe: 29 ha). Der Schutzzweck besteht darin, die im Gebiet befindlichen Pflanzen, Tiere und Lebensräume zu erhalten. Das Landschaftsbild ist geprägt durch Wiesen mit alten Obstbäumen. Im Gebiet lebende schützenswerte Tiere sind die Zauneidechse, der Grasfrosch, die Weinbergschnecke und der

Neuntöter. Die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke der beiden Schutzgebiete werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang mit diesen steht.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Derzeit im Plangebiet rechtskräftig ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ aus dem Jahr 2003. Für das Plangebiet setzt diese ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer GRZ von 0,4, mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise fest. Der Bebauungsplan wurde in Abschnitten zur Rechtskraft gebracht. Für den beschriebenen Bereich erlangte der Bebauungsplan jedoch bislang keine Rechtskraft.

Südöstlich des Plangebietes grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“ der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ an. Im nördlichen Teilbereich sieht der Bebauungsplanentwurf einen P+R-Platz sowie ein Mischgebiet vor. Zudem regelt der Bebauungsplan „Quellenpark Südost“ die Verkehrssituation in der Homburger Straße und damit auch die potenzielle Erschließung des geplanten Vorhabens der Bien-Zenker-AG neu.

7 Bestandsdarstellung und Bewertung der städtebaulichen Situation

7.1 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung liegt am nördlichen Ende der Petterweiler Straße (s. Abbildung 2). Der Bebauungsplan „Krebsschere“ sieht die Erschließung des Änderungsbereichs über die Max-Planck-Straße, die im Rahmen der Vorhabenverwirklichung in einem Teilabschnitt herzustellen ist. Zukünftig über die Max-Planck-Straße und die Homburger Straße bzw. zum jetzigen Zeitpunkt über die Petterweiler Straße ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die westlich des Plangebietes gelegene Bundesstraße B 3, die einen Anschlusspunkt an der Homburger Straße hat, ist das Plangebiet zudem an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch die östlich des Plangebietes gelegene S-Bahn-Haltestelle der Main-Weser-Bahn ist das Plangebiet zudem gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

7.2 Grundstückssituation

Die Grundstücke des Änderungsbereichs befinden sich im Besitz der Stadt Bad Vilbel. Diese veräußert die entsprechenden Flächen an eine Beteiligungsgesellschaft der Bien-Zenker AG.

7.3 Bebauung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Südlich schließt das Wohngebiet beidseits der Petterweiler Straße an. Dieses ist im Wesentlichen durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser geprägt.

7.4 Nutzung

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich derzeit Kleingärten. Der übrige Teilbereich ist landwirtschaftlich genutzt.

8 Bestandsdarstellung und Bewertung der landschaftlichen Situation zum Zeitpunkt der 2. Änderung

Die nachfolgenden Ausführungen zur landschaftlichen Situation und Bewertung, zu den Konflikten und Zielvorstellungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen stellen einen Auszug aus dem gesonderten landschaftsplanerischen Fachbeitrag ("Grünordnungsplan Krebschere – Erläuterungsbericht" KKW – Keller Keller Wolf 1998) zum Bebauungsplan "Krebschere" dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Krebschere" soll auch die Nordumgehung Massenheim als Teil des "Städtebaulichen Gesamtkonzeptes – Krebschere, Auf dem Stock und Im Schleid" Rechtskraft erhalten. Diese Straßenbaumaßnahme wurde bislang vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gießen (heute Gelnhausen) vorangetrieben, weswegen bereits 1990 eine "UVS zur geplanten L 3008, Umgehung Bad Vilbel/Massenheim" erstellt wurde. Um auch im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet Krebschere die von einem Straßenbauvorhaben dieser Bedeutung ausgehenden spezifische Beeinträchtigungen gebührend zu berücksichtigen, wurden die Inhalte der genannten UVS weitestgehend auch in den genannten landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum BPlan "Krebschere" in aktualisierter Form eingearbeitet.

Des Weiteren finden die Kartierungen und die Auswertungsergebnisse der Studie "Landesplanerische Grundlagen und Planungsempfehlungen zum städtebaulichen Wettbewerb Bad Vilbel Krebschere 1990" Berücksichtigung.

8.1 Bestandsdarstellung

8.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

Wie Abbildung 4 in Anlehnung an den Bestandsplan (s. Abbildung 6) zeigt, wird der überwiegende Teil des Geländes ackerbaulich intensiv genutzt. Die vorrangigen Anbaufrüchte sind Zuckerrüben und Getreide, in erster Linie Weizen. An anderen Nutzungen finden wir in unmittelbarer Ortsrandlage noch verschiedene Kleingärten und teilweise intensiv genutzte Streuobstwiesen, von denen eine besonders große ganz im Westen des Untersuchungsgebietes liegt.

Die umfangreichen Ruderalfluren befinden sich meist entlang der Straßen- und Schienenflächen, die selbst auch einen nicht unerheblichen Flächenanteil ausmachen. Dabei zerschneidet die Trasse der B 3 das Gebiet in süd-nördlicher Richtung. Biologisch-ökologisch interessante Flächen stellen vorwiegend die vergleichsweise sehr geringen Flächenanteile an Feldgehölzen und Hecken bzw. die verbuschenden Streuobstbestände dar.

Die Nutzung der angrenzenden Bereiche wird westlich und nördlich des Planungsgebietes ebenfalls von Ackerbauflächen dominiert, hingegen das Gebiet im Süden an die gegenwärtige Bebauung anschließt und im Osten von den Bahngleisen begrenzt wird.

8.1.2 Geoökologische Situation

Geologie/Geomorphologie

Die relativ ebene bis leicht wellige Landschaft fällt insgesamt von etwa 160 m im Nordwesten bis auf 110 m im Südosten ab. Im Untersuchungsgebiet werden die älteren Festgesteine mehr oder weniger oberflächennah von mächtigen tertiären und/oder pleistozänen Lockersedimenten überlagert. Dabei sind vor allem die quartären bis zu 10m mächtigen Lößablagerungen, die den weitaus größten Flächenanteil einnehmen, gebietscharakteristisch.

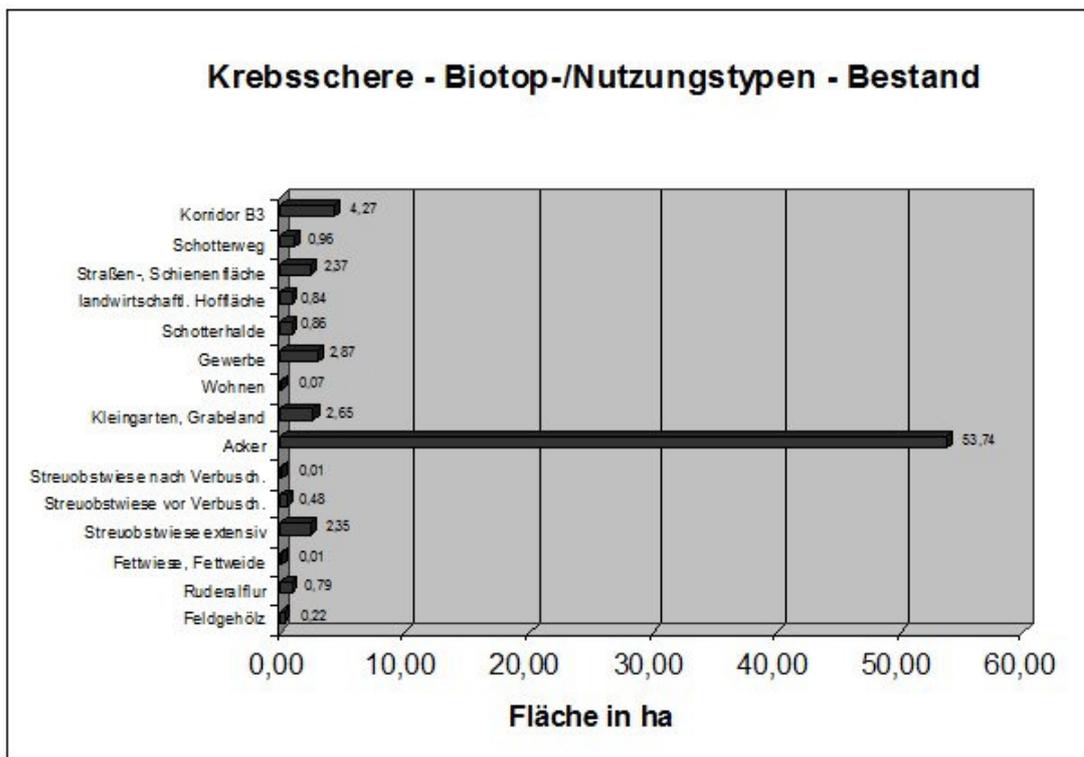


Abbildung 4: Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebschere)

Boden

Entsprechend dieser geologischen Situation besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung vorwiegend aus Lößlehm über tertiären Tonmergeln. Hieraus entwickelten sich in erster Linie Parabraunerden. Dort wo dieser Bodentyp einen tiefreichenden Humusgehalt aufweist, wird er als Tschernosem-Parabraunerde bezeichnet (s. Abbildung 7).

Hydrogeologie

Aufgrund der meist mehrere Meter mächtigen Lößauflagen ohne undurchlässigen Stauhorizont liegt der Grundwasserspiegel in großen Teilen des Gebietes relativ tief (5 - 6 m).

Als Folge des hohen Speichervermögens der Lößschichten, der großen Mengen von oberflächlich abfließendem Wasser und der geringen Niederschlagsmengen ist die Grundwasserneubildungsrate gering.

Die ergiebigen, nutzbaren Kluftgrundwasserleiter finden sich nahezu ausschließlich im östlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes anstehenden Rotliegenden des sogenannten Bad Vilbeler Horstes. Im Untersuchungsgebiet selbst finden sich keine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bedeutenden Grundwasservorkommen.

Klima

Kaltluftentstehungsgebiete, die für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind, sind der nordwestlich gelegene Schäferkäppel und der nördlich gelegene Galgenberg.

Bei austauscharmen Wetterlagen (autochthone Strahlungswetterlagen) bildet sich über den dortigen großen Ackerflächen durch eine vergleichsweise hohe thermische Aufheizung am Tag und eine starke nächtlich Abkühlung Kaltluft, die dem Relief folgend über das Gebiet der Krebschere Richtung Bad Vilbel abfließt.

Potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet würde großflächig und relativ einheitlich von einem "Typischen Perlgras Buchenwald" bewachsen; in der Baumschicht wären neben der vorherrschenden Rotbuche

(*Fagus sylvatica*) einzelne Trauben Eichen (*Quercus petraea*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) beigemischt.

8.1.3 Floristisch-vegetationskundlicher Bestand

Ackerflächen

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist seine agrarindustrielle Nutzung, die durch monostrukturierte Ackerflächen, große Schläge und durch eine weithin ausgeräumte Feldflur geprägt ist. Eine reichhaltige, flächenhaft ausgebildete Ackerbegleitflora fehlt dementsprechend.

Dies trifft insbesondere für die Halmfruchtäcker zu, zwischen deren Zeilen über weite Strecken nur vereinzelt weit verbreitete Wildkräuter (Ubiquisten) der Windhalm-Gesellschaften (Verband *Aperion spica-venti*) anzutreffen sind. Diese wärmeliebende Ackerwinden-Quecken-Gesellschaft wächst im Gebiet meist in artenarmer Ausprägung, ebenso an Wegrändern und Ackerrändern, reicht aber aufgrund der intensiven Nutzung auch kleinflächig in die Peripherie der Streuobstparzellen hinein.

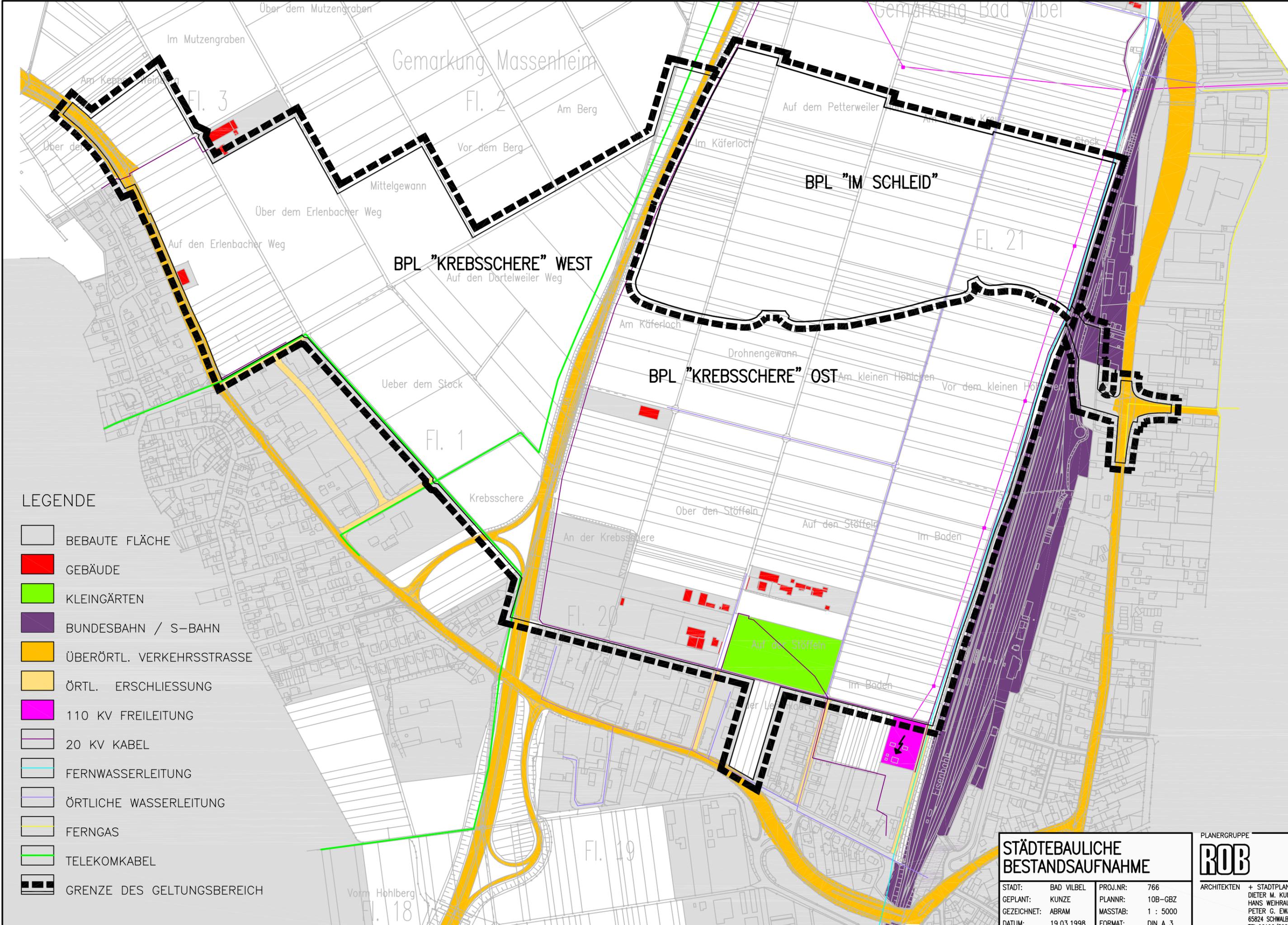
Hackfruchtäcker sind im Untersuchungsgebiet flächenmäßig geringer vertreten, weisen aber eine größere Artenzahl von Wildkräutern als die Halmfruchtäcker auf. Hier treten zu den o. g. Arten der Getreidefelder ausgesprochen stickstoffliebende Pflanzen hinzu. An den Ackerrändern gelangen Pflanzen der Trittpflanzen-, Ruderal- und Wiesen-Gesellschaften in die Äcker hinein und durchdringen hier die Ackerbegleitflora. Diese Durchdringung verschiedener Pflanzengesellschaften auf kleinem Raum kann dort eine recht hohe Artenzahl bewirken, ohne dass sich eine bestimmte Artenzusammensetzung auf Dauer hält.

Gehölzstrukturen

Die Anzahl und Fläche der Gehölzstrukturen ist gering. Als Gehölzstrukturen sind die Bäume und Sträucher entlang der Bahnlinie und der B3, die Streuobstwiesen und die Kleingärten zu nennen. Die vorhandenen Gehölzflächen bieten angesichts der weithin ausgeräumten Landschaft wichtige Lebensräume für Vogel-, Säuger- und Insektenarten. Die wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen sind aufgrund der intensiven Düngung auf den benachbarten Äckern stark eutrophiert; zudem sind fast alle Parzellen heute ruderalisiert.

Auf den einzelnen Flächen sind sowohl Arten der einjährigen als auch der ausdauernden Ruderalfluren anzutreffen. Der Eutrophierungszeiger Brennessel (*Urtica dioica*) ist häufig bestandsbildend in Verzahnung mit Landreitgrasbeständen (*Calamagrostis epigeios*) und dem schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*). Die Bodenvegetation in allen Streuobstparzellen ist gekennzeichnet durch degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen in verschiedenen, stellenweise mehrjährigen Sukzessionsstadien. Eine Parzelle am Ortsrand von Massenheim wird extensiv durch Pferde beweidet. Hier wechselt die ruderalisierte Glatthaferwiese zu einem Mosaik mit Weidelgras-Kammgras-Weiden und Hochstaudenfluren mit Goldrute und Brennessel.

Besondere Bedeutung kommt der verbuschten Streuobstwiese mit Feldgehölzcharakter auf Fl. 21 der Gemarkung Bad Vilbel zu. Hier haben sich in einer brachgefallenen Obstwiese, die vornehmlich von Apfelbäumen und vereinzelt von Birnbäumen bestanden war, weitere tierökologisch wertvolle Gehölzarten wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Brom- und Kratzbeere (*Rubus fruticosus*, *R. caesius*) angesiedelt. Die Krautvegetation wird durch ein reichhaltiges Nebeneinander von Ruderal- und Wiesenpflanzen geprägt. Es handelt sich hierbei also um ein fortgeschrittenes Sukzessionsstadium einer brachgefallenen Obstwiese, das in der weitgehend ausgeräumten Feldflur des Kernbereiches die ökologischen Funktionen eines Feldgehölzes erfüllt.



LEGENDE

- BEBAUTE FLÄCHE
- GEBÄUDE
- KLEINGÄRTEN
- BUNDESBAHN / S-BAHN
- ÜBERÖRTL. VERKEHRSSTRASSE
- ÖRTL. ERSCHLISSUNG
- 110 KV FREILEITUNG
- 20 KV KABEL
- FERNWASSERLEITUNG
- ÖRTLICHE WASSERLEITUNG
- FERNGAS
- TELEKOMKABEL
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICH

STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME			
STADT:	BAD VILBEL	PROJ.NR.:	766
GEPLANT:	KUNZE	PLANNR.:	10B-GBZ
GEZEICHNET:	ABRAM	MASSTAB:	1 : 5000
DATUM:	19.03.1998	FORMAT:	DIN A 3

PLANERGRUPPE
ROB
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 DIETER M. KUNZE
 HANS WEIHRACH
 PETER G. EWALD
 65824 SCHWALBACH
 TEL.06196/508550



Grünordnung Bestand

Kleinstrukturen

- 02.200 Gebüsch, Feldgehölz
- 04.600 Baumhecke, Hecke
- 09.220 Ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzen

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

- 06.910 Fettwiese, Fettweide
- 03.130 Streuobstwiese extensiv
- 09.250 Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung
- 09.260 Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung
- 11.191 Acker (intensiv bewirtschaftet)

Freizeit, Erholung, Grünflächen

- 11.211 Kleingarten, Grabeland

Gebäudestrukturen

- 10.710 Wohnen, Öffentliche Verwaltung, Stadtkern, Dorfkern, Wochenendhäuser
- 10.710 Gewerbe, Ver- und Entsorgung
- 10.520 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudefläche

Verkehrsflächen

- 10.510 Straßenverkehrsfläche vollversiegelt
- 10.530 Schotter-, Kies-, Sandflächen (-wege)
- 02.600 Hecken-, Gebüschpflanzung straßenbegleitend
- 10.430 Schotterhalde

Nachrichtlich

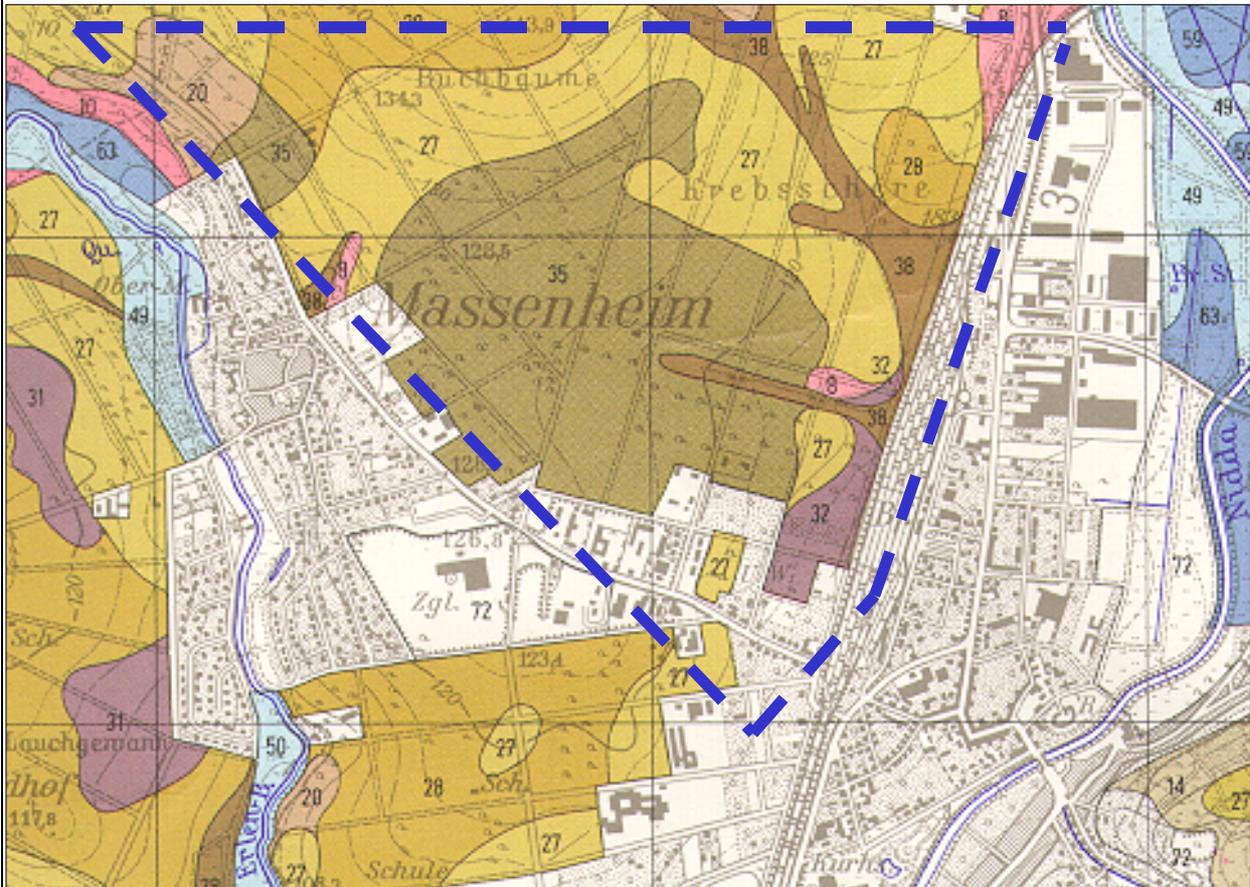
- §23 Biotop
- Bebauungsgrenzlinie



**STADT BAD VILBEL
BEBAUUNGSPLAN KREBSSCHERE
1. Änderung**

16.09.2021		Drause/Kreier/Hehr		BIOLOGISCH	
Grünordnung Bestand		ST/PL/17		01476 Kranberg	
STADT: BAD VILBEL		PROJ./NR: 756		Tel.: 06173/3172750	
DEPLANT: Kretz/Walt		PLASSNR: 04.00.01			
ZEICHNET: Kretz		MABNR: 1:1000			
DATUM: 01.08.2021		FORMAT: DIN A 6			

Ausschnitt aus der Bodenkarte Hessen 1: 25.000



Blatt 5818 Frankfurt a.M. Ost, Hrsg: Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1979

Legende

- 27 Parabraunerde, 30-80 cm uL
- 28 Parabraunerde, 60-100 cm IU-utL
- 29 Parabraunerde, 80-130 cm IU-utL
- 31 Tschernosem-Parabraunerde, 80-100 cm IU-utL
- 32 Tschernosem-Parabraunerde, 100-150 cm IU-utL
- 35 Pseudogley-Parabraunerde, 95-150 cm U-tL
- 38 Kolluvium, >150 cm, IU-uL

Abbildung 7: Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen

Erwähnenswert ist hierzu, dass die 1990 in dieser Fläche gefundene Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), einer wärmeliebenden, bestandsgefährdeten Ruderalpflanze (Rote Liste Hessen 3), 1998 nicht mehr nachgewiesen wurde.

Auch der Damm, der Saumstreifen und der Graben entlang der Bahnlinie Frankfurt-Gießen ist durch Sukzessions- und Ruderalfläche geprägt. Hier sind einzelne Hecken zu finden.

Ruderalflächen

Die un gelenkte, d.h. vom Menschen unbeeinflusste Sukzession auf freigelegten Böden beginnt mit den einjährigen Ruderalfluren und geht über ausdauernde Ruderalfluren, Gebüschbrachen und verschiedene Vorwaldstadien zum Wald.

Im intensiv landwirtschaftlich genutzten Untersuchungsgebiet gibt es nur an wenigen Stellen wie z.B. an ehemaligen Mist-Lagerplätzen, Ackerrandbrachen, Erosionsrinnen nach Starknie-

derschlagen oder aufgelassenen Rübenmieten einjährige Ruderalfluren; diese sind jedoch in der Regel durch Dünger- und Pestizideinschwemmungen stark beeinträchtigt.

Der ökologische Stellenwert der einjährigen Ruderal-Fluren des Untersuchungsgebietes ergibt sich neben der Bedeutung als Nahrungshabitat für Vogelarten der Feldflur u.a. auch aus der Tatsache, dass beispielsweise die Gänsemalven-Fluren im Rückgang begriffen sind.

Nennenswerte ausdauernde Ruderal-Fluren sind im Untersuchungsgebiet am Bahndamm und auf den Streuobstflächen sowie entlang der beiden trockengefallenen Grabenlinien anzutreffen. Es sind degradierte, ruderalisierte Glatthaferwiesen (Verband Arrenatherion) in mosaikartiger Verzahnung mit nitrophilen Hochstauden (Artemisietea) und einigen Neophyten. Unter den nitrophilen Hochstauden sind beispielsweise entlang der ca. 2 m breiten Gräben und des Bahndammes die Brennessel und die Goldrute bestandsbildend. Kleinflächige bzw. saumförmige Ausprägungen von ausdauernden Ruderalfluren findet man häufig an Zäunen und um Bäume herum in den Ortslagen und in den Kleingärten sowie um die Fundamente der Hochspannungsmasten inmitten der Äcker.

8.1.4 Faunistischer Bestand, Vernetzungsbeziehungen

Auf den ersten Blick erscheint die ausgeräumte Ackerflur des Planungsgebietes aus faunistischer Sicht steril und artenarm. Doch bieten die verbliebenen Strukturen ehemaliger Nutzungsformen zahlreichen Arten noch eine Lebensgrundlage als Brutgebiet und Nahrungsraum.

Streuobstbestände

Gerade die wenigen verbliebenen, kleinflächigen Streuobstbrachen besitzen eine wichtige ökologische Funktion für die Fauna. Mehr als 130 dieser Hochstämme sind Apfelsorten, die mit vorangeschrittenem Alter Naturhöhlen, bedeutende Bruthöhlen für spezialisierte Vögel, Säuger und Insekten bilden. Einzelne Hochstämme weisen heute bis zu fünf Höhlen auf. Buntspecht (*picoides major*) und Grünspecht (*Picus viridis*) als aktive Höhlenbauer nutzen die Streuobstflächen in vernetzender Funktion als Nahrungs- und möglicherweise auch Brutgebiet.

Herausragende Hochstämme sind beliebte Ansitzwarten für die Greifvögel der Offenlandschaften. Beobachtet wurden hier Mäusebussard (*Buteo buteo*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Rotmilan (*Milvus milvus*), die in den Feldmaus- und Schermauspopulationen der Brachen und Äcker reichhaltige Beute finden. 1990 konnte in dem feldholzartigen Streuobstbestand (Flur 21, Parzelle 101 und 102) der Feldhase (Rote Liste Hessen, gefährdet), der Fasan und das Rebhuhn (Rote Liste Hessen, stark gefährdet) nachgewiesen werden. Der Fuchs hatte hier 1989 einen Bau gegraben und war noch im Winter 1997 durch Rupfungen und Losung präsent. Diese Fläche hat somit eine herausragende Bedeutung als Brut-, Nahrungs- und Rückzugshabitat für die Fauna des Untersuchungsgebietes, wenn man bedenkt, dass die nächstgelegene, vergleichbare Rückzugsstruktur erst in mehr als 1 km Luftlinie Entfernung zu finden ist.

Ackerflächen

Bis zu fünf Mäusebussarde und zwei Turmfalkenpaare konnten bereits gleichzeitig bei der Jagd auf den Ackerflächen beobachtet werden. Die Nahrungskonkurrenz scheint aufgrund des hohen Feldmausvorkommens gering. Auch der Fuchs (*Vulpes vulpes*) profitiert von der Feldmaus, wie die Losungsfunde entlang der Feldwege zeigen.

Ruderalfluren

Besondere Bedeutung kommt im Weiteren den ausdauernden Ruderalfluren für die Fauna des Untersuchungsgebietes zu. Die wenigen Ruderalfluren in der freien Feldflur besitzen wichtige Funktionen als Brut-, Nahrungs- und Deckungsraum für Feldflur-Arten wie Rebhuhn (*Perdix perdix*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Feldhase (*Lepus europaeus*). Durch ihren Samenreichtum bieten die krautigen Pflanzen Nahrung für viele weitere Vogelarten, wie z.B. den Distelfink (*Carduelis carduelis*) und den Feldsperling (*Passer montanus*). Ihr Blütenreichtum macht

sie in den Feldern neben den Wegrainen fast zu den einzigen Nahrungsquellen blütensuchender Insekten.

Landschaftsbild

Das Bild der Landschaft, hier im Siedlungsrandbereich von Bad Vilbel, wird in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbausschlägen geprägt, die nur wenigen Stellen von meist sehr schmalen (einreihigen), oft brach fallenden Obstbaumbeständen unterbrochen werden.

Im westlichen Teilbereich (Auf dem Stock) öffnet sich das Gelände weitflächig vom Siedlungsrand Massenheim nach Nordnordwest. Der östliche Teilbereich (Krebsschere) hingegen wird optisch sehr deutlich von der in Dammlage vorbeiführenden B3 im Westen und der Bahntrasse im Osten begrenzt und im Norden erheben sich bereits als Grenze im Landschaftserleben die mehrgeschossigen Wohnhäuser des neuen Baugebietes Dortelweil-West.

Die an das Gebiet anschließenden Siedlungsråder sind in erster Linie von raumintensiven Gewerbebetrieben beherrscht. Lediglich in der südöstlichen Ecke bilden die Grünstrukturen von Klein- und Hausgärten den Übergang zur offenen Landschaft.

8.2 Bewertung der Landschaftsfaktoren

Flora und Fauna

Im Planungsgebiet sind mehrere Obstwiesen vorhanden, die nach § 23 HeNatG als geschützte Lebensräume einzustufen und dementsprechend zu erhalten sind. Die meisten dieser Flächen sind allerdings teilweise unzureichend gepflegt. Bei einer dieser Obstwiesen hat sich aufgrund der Nutzungsaufgabe eine ausgeprägte Ruderalvegetation mit Feldgehölzcharakter entwickelt. Diese Obstwiese wird vom stark gefährdeten Rebhuhn (Rote Liste Hessen 2) als Unterschlupf und u.a. von Turmfalken, Mäusebussard, Rotmilan und Grünspecht als Ansitzwarte bzw. Nahrungshabitat mit Trittsteinfunktion genutzt.

Die Obstwiesen sind insgesamt betrachtet als nahezu einzige Rückzugsmöglichkeit für Fauna und Flora in der sonst ackerbaulich intensiv genutzten Umgebung anzusehen.

Die Ortsrandlage von Massenheim und Bad Vilbel ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Nutzungswechsel. Ursprünglich war der Bereich durch Obstwiesen geprägt. Heute ist auch hier ein Teil der Obstwiesen brachgefallen und verbuscht, der weitaus größere Teil wird jedoch als Kleingärten genutzt, in denen die alten Obstbäume teilweise erhalten blieben. Derartige Kleingärten haben, durch ihren alten Baumbestand und den vielfältigen Anbau von Kulturpflanzen ebenfalls einen hohen ökologischen Wert für Vögel und Insekten.

Die Ackerflächen, die den weitaus größten Teil des Untersuchungsgebietes bilden, können unter biologisch-ökologischen Gesichtspunkten aufgrund ihrer Strukturarmut, des Dünger- und Pestizideinsatzes sowie des mangelhaften Fruchtfolgewechsels nur gering bewertet werden.

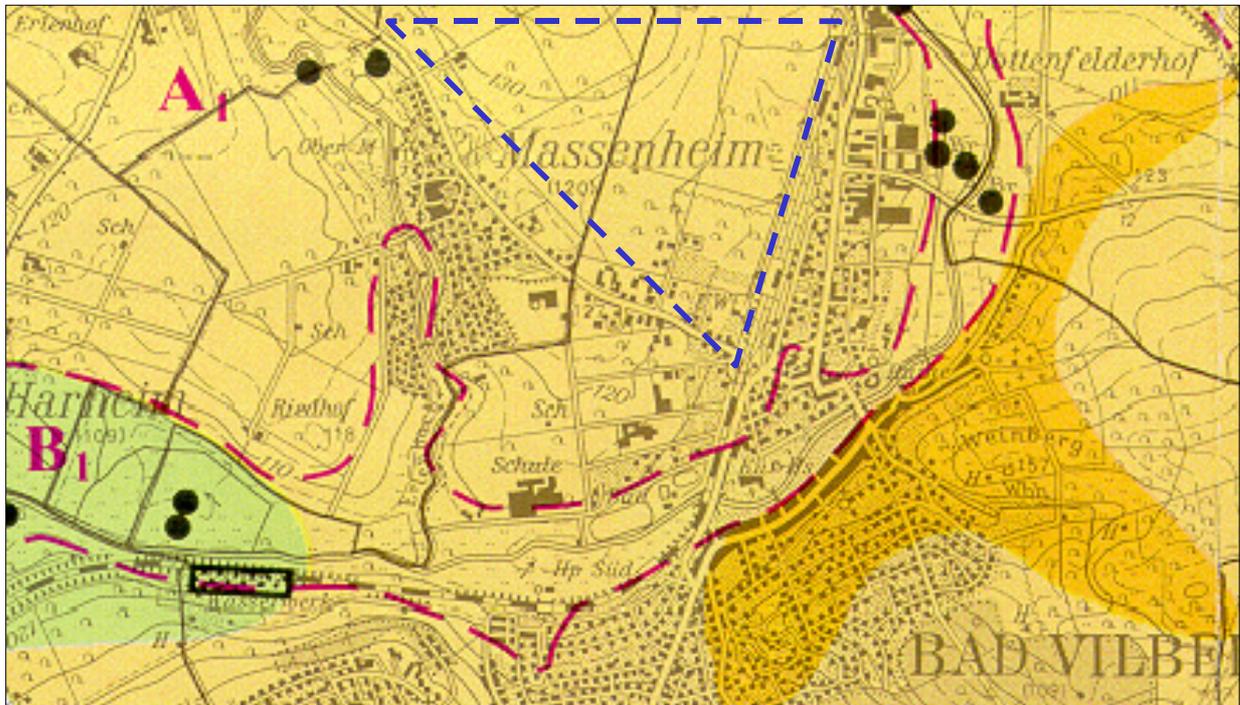
Grundsätzlich ist im gesamten Planungsgebiet davon auszugehen, dass die schmalen Gehölze, Brachen und Ruderalfluren aufgrund ihrer langen Grenzlinien erheblich durch Dünger- und Pestizideinträge aus der angrenzenden intensiven Ackernutzung sowie durch Spritzmittel zur Wildkräuterbeseitigung entlang der Gleise belastet sind. Durch Artenausfall und toxische Belastung vermindert sich damit der ökologische Wert dieser bereits meist isolierten Lebensräume weiterhin.

Hydrogeologie

Die gesamte Fläche der "Krebsschere" gehört zum Heilquellenschutzgebiet Zone 3b der Hassia-Quelle. Dennoch kann nach Aussage der amtlichen Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Untersuchungsgebietes (s. Abbildung 8) und seiner Umgebung und auf Basis der aktuellen Baugrunduntersuchungen (s.u.) eine Gefährdung im Zuge der Bebauung des Gebietes Krebsschere ausgeschlossen werden, da die das Mineralwasser liefernden

Kluftgrundwasserleiter sehr tief und vor allem weiter östlich liegen und durch wasserundurchlässige tertiäre Deckschichten und die mächtigen quartären Lockersedimente wirkungsvoll abgesichert sind.

Ausschnitt aus der Hydrogeologischen Karte Hessen 1: 50.000



Standortkarte von Hessen
Hydrogeologische Karte
Blatt L 5918 Frankfurt a.M. Ost
Hessisches Landesamt für Bodenforschung
Wiesbaden 1984

Grundwasserergiebigkeit



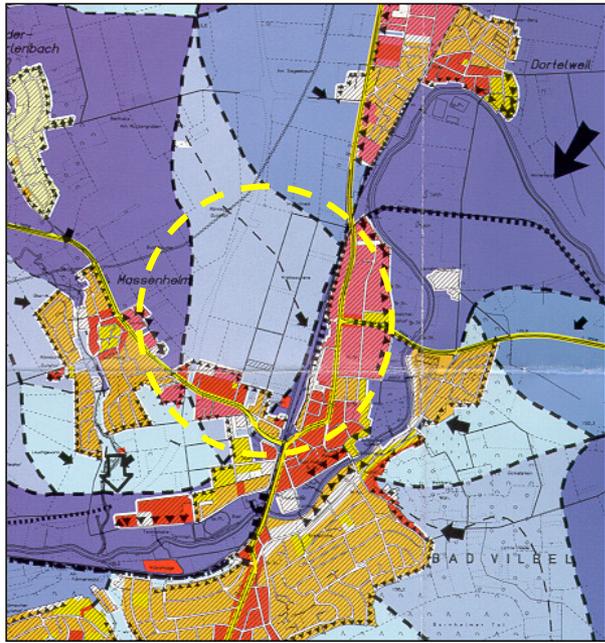
gering
quartäre und tertiäre Sande
und Kiese, klastisches
Schiefergebirge

Verschmutzungsempfindlichkeit

- | | |
|--|-----------------------------|
| A₁ | gering |
| A₂ | wechselnd mittel bis gering |
| B₁ | mittel |
| B₂ | wechselnd groß bis mittel |
| C₁ | groß |
| C₂ | stark wechselnd |

Abbildung 8: Hydrogeologie

Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte des UvF 1: 30.000



Beschreibung der klimaökologischen und lufthygienischen Situation sowie der regional bedeutsamen Luftaustauschsysteme, Umlandverband Frankfurt, Referat Umweltschutz 1994

Klimaökologische Situation im Ausgleichsraum

Kaltluftproduktion der Kaltlufteinzugsgebiete



Lufthygienische Situation im Untersuchungsraum

NO₂-Belastung in überörtlichen Straßen

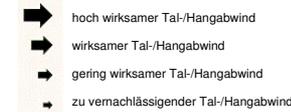


NO₂-Belastung im Wirkungsraum



Regional bedeutsame Luftaustauschsysteme

Tal- und Hangabwindssysteme



Ausschnitt aus der Legende der Klimafunktionskarte des UvF 1994

Abbildung 9: Klima

Boden

Die Parabraunerden des Untersuchungsgebietes werden grundsätzlich als "sehr gut" hinsichtlich ihrer ackerbaulichen Eignung eingeschätzt und sind auch für Sonderkulturen geeignet. Bekanntermaßen zählen die Anbaugelände der Wetterau zu den besten in ganz Hessen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit dem damit einhergehenden hohen Einsatz von Bodenverbesserungsstoffen und Pestiziden, weisen die Böden teilweise hohe Nitrat- und Schadstoffanreicherungen auf.

Klima

Die aus dem Norden und Nordwesten Richtung Bad Vilbel abfließende Kaltluft wird durch die Trasse der B3 abgebremst und in ihrer Wirkung sowohl für Bad Vilbel in seinen gegenwärtigen Grenzen als auch für das geplante Baugebiet Krebschere deutlich vermindert.

Auch ohne diese geplanten Baugebiete hat die über den Ackerflächen gebildete Kaltluft kaum eine wesentliche Bedeutung für die bioklimatisch belasteten Räume von Bad Vilbel, da sie zum einen am nördlichen Ortsrand von Massenheim und zum anderen entlang der Bahnstrecke Frankfurt - Kassel bzw. der westlichen Bebauungsgrenze von Bad Vilbel aufgestaut und am Abfließen gehindert wird (s. Abbildung 9).

Landschaftsbild

Wie oben erläutert, wird das Bild der Landschaft im Plangebiet in erster Linie von den monostrukturierten, intensiv genutzten, großflächigen Ackerbauslägen geprägt. Die daraus resultierende vergleichsweise geringe Bewertung des Landschaftserlebens wird noch unterstützt durch die Zerschneidung dieser Landschaft im Zuge der bestehenden B3 und durch die Hochspannungsleitung sowie durch die kaum mit Grünstrukturen versehenen Siedlungsränder im unmittelbaren Übergangsbereich zum offenen Feld.

8.3 Eingriffsdarstellung und Konfliktbeschreibung aus naturräumlicher Sicht

Im Zuge des Eingriffs werden im Wesentlichen die folgenden Funktionen im Naturhaushalt bzw. des Landschaftsbildes beeinträchtigt:

- 1. Die Versiegelung von vormals offenen Böden führt zur Beschleunigung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.*
- 2. Es geht - wiewohl sehr stark anthropogen überprägter - natürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.*
- 3. Es werden nach § 15 d HENatG geschützte Lebensräume in Anspruch genommen.*
- 4. Das hohe natürliche Ertragspotential der Böden für die ackerbauliche Nutzung geht verloren.*
- 5. Die bioklimatisch günstige Funktion der Ackerflächen als Kaltluftentstehungsflächen wird durch Überbauung ungünstig verändert.*
- 6. Die Umgehungsstraße zerschneidet einen vormals unzerschnittenen Lebensraum.*
- 7. Die Intensiv genutzte Kulturlandschaft wird durch intensive Bebauung überprägt.*

In Kapitel 11.10.3 und 11.10.4 der Begründung der 2. Bebauungsplanänderung werden die von der geplanten Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen qualitativ und quantitativ detailliert erläutert und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungs- bzw. den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber gestellt.

Artenschutzbelange werden durch die 4. Änderung nicht berührt.

9 Planerische Zielsetzung der 4. Änderung

Die planerische Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Verwirklichung eines energetisch innovativen Vorzeigeprojektes der Bien-Zenker-AG im Baugebiet „Krebsschere“. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung sollen 4 Doppelhäuser im Energie-Plus-Standard sowie 8 Reihenhäuser im Niedrig-Energie-Standard errichtet werden. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens müssen u.a. die Festsetzungen der derzeit gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Krebsschere“ zur Lage und Größe der Baufenster, zur Bauweise sowie zu den Flächen für Stellplätze und Garagen an die speziellen Erfordernisse des Innovationsprojektes angepasst werden. Daher erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die 4. Änderung verfolgt weiterhin das grundlegende Ziel des Bebauungsplans „Krebsschere“, den Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bad Vilbels zu decken.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung entsprechend, wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass derartige Vorhaben sich vorwiegend in dem im Bebauungsplan „Krebsschere“ extra ausgewiesenen Mischgebiet ansiedeln, d.h. die Erteilung der Ausnahmegenehmigung sollte erst

dann erfolgen, wenn das Mischgebiet eine stabile Struktur städtebaulicher Nutzungsmischung erreicht hat. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes WA wird der Versuch unternommen, die Wohnfunktion stärker in den Vordergrund treten zu lassen und die möglichen Störquellen auszuschließen bzw. in das angrenzende Mischgebiet zu verweisen. Dennoch hat sich die Stadt klar dafür entschieden, das Wohngebiet nicht im Sinne eines reinen Wohngebietes zu entwickeln, obgleich Tendenzen in diese Richtung erkennbar werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Als Grundflächenzahl wird die in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hierdurch soll einer angemessenen Verdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Grundflächenzahl von 0,5 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Grundflächenzahl von 0,4. Damit wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl um 0,1 überschritten. Aufgrund des Bezugs zu einem konkreten Vorhaben besteht gem. § 12 (3) BauGB im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens der Bien-Zenker AG wird davon Gebrauch gemacht. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht hervorgerufen. Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen entspricht in ihrem Maß einer reihenhaustypischen Verdichtung. Die in diesen Wohngebieten nach dem VEP vorgesehene Reihenhausbebauung erreicht durch die geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke für die beiden Reihenendhäuser in ihrer Gesamtheit eine faktische GRZ von 0,33.

Ferner ist nach dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohnbaugebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen. Eine umweltverträgliche und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende hohe bauliche Dichte von Wohngebieten in der Nähe des Bad Vilbeler Bahnhofs ist daher im Sinne der regionalplanerischen Vorgaben.

Die Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplanes werden über die Festsetzung der zwin- genden Zahl der Geschosse sowie der maximalen Firsthöhe erreicht. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die davorliegende private Erschließungsstraße und dort auf die senkrecht zur Meßstelle vorhandene tatsächliche Straßenachsenhöhe.

10.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

10.3.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um entsprechend dem geplanten Vorhaben zu ermöglichen, dass die Doppelhäuser die gem. § 6 (5) HBO erforderliche Mindestabstandsfläche von 0,4 H auf einer Grundstücksseite unterschreiten dürfen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind entsprechend dem Vorhaben nur Doppelhäuser zulässig, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 nur Hausgruppen.

10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

10.4 Stellplätze und Flächen für Garagen

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, sind Stellplätze sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind dagegen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

10.5 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über festgesetzte Privatstraßen.

10.6 Sonstige Festsetzungen

10.6.1 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungs-, hier im Besonderen Telefonleitungen, dürfen im gesamten Planungsgebiet nur unterirdisch verlegt und geführt werden. Jedwede oberirdische Führung von Versorgungsleitungen widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer räumlich geordneten und auf einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung aufbauenden Stadtgestalt. Dies gilt für die Leitungen an sich ebenso wie für die dafür notwendigen Masten. Desweiteren erschwert eine oberirdische Leitungsführung die zentrale landschaftsplanerische Zielsetzung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“ umfangreiche Grünstrukturen aufzubauen, da der Luftraum für die Leitungen freigehalten werden müsste. Durch die zwangsläufig flächenhafte Ausdehnung eines oberirdischen Versorgungsnetzes wird die Umsetzung eines zusammenhängenden Freiflächen- und Landschaftsgestaltungskonzeptes als stadtplanerische Grundlage der Gebietsentwicklung nahezu unmöglich gemacht.

10.6.2 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im Hinblick auf die Errichtung von 4 Doppelhäusern im Energie-Plus-Standard wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 100 % der Dachflächen Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie inklusive der für deren Inbetriebnahme notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren sind. Damit wird zum einen dem Planungsbelang des § 1 (6) Nr. 7 f BauGB Rechnung getragen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen. Zum anderen findet die im Rahmen der BauGB-Novelle 2011 in § 1 (5) S. 2 im BauGB verankerte erweiterte Aufgabe der Bauleitplanung Berücksichtigung, mit der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Ferner wurde im Rahmen der BauGB-Novelle 2011 unter § 1 a (5) ein neuer Planungsgrundsatz zum Klimaschutz im BauGB verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen“. Durch die Festsetzung auf 100 % der Dachflächen Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie inklusive der für deren Inbetriebnahme notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren wird dieser Planungsgrundsatz in der vorliegenden Bauleitplanung umgesetzt.

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

Es werden Festsetzungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemacht. Auf diese Weise wird insgesamt ein Höchstmaß an Durchgrünung des Gesamtgebietes gewährleistet. Zudem wird die Grundwasserneubildungsrate gefördert.

Um im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers, sollen die Dachflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 zu 100% zumindest extensiv begrünt werden (Festsetzung 7.1.2).

11 Erschließung und Versorgung zum Zeitpunkt der 2. Änderung

11.1 Wasserversorgung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Pollkläsener)

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Krebsschere / Im Schleid gehören zur Tiefzone des städtischen Versorgungsgebietes.

In der jüngsten Vergangenheit wurden von den Stadtwerken umfangreiche Erneuerungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt.

Als Grundlage diente der Neuordnungsvorschlag „A“ der generellen Wasserversorgungsplanung. Der RP Darmstadt hat mit Schreiben vom 10. Okt. 1979 Az.: V/11-79e 04/01-B dem Entwurf unter Auflagen zugestimmt.

Für die Realisierungsabschnitte liegen wasserrechtlich genehmigte Planungen vor.

Die ausgearbeiteten Bebauungspläne sind bereits - wenn auch mit einem etwas anderen Zuschnitt - Bestandteil der generellen Wasserversorgungsplanung.

Versorgungskonzept

Die Tiefzone beinhaltet den größten Versorgungsbereich der Stadt. Sie setzt sich aus dem tiefliegenden Teil der Kernstadt und den Bereichen Massenheim und Dortelweil zusammen. Die Baugebiete Krebsschere / Im Schleid sind ihr ebenfalls zugeordnet.

Die Versorgung erfolgt von zwei entgegengesetzt angeordneten Hochbehältern mit gleicher Höhenlage (Wasserspiegel 161,75 müNN).

Beide Tiefzonenbehälter werden direkt von der OVAG-Leitung DN 700 mit Wasser beliefert. Weiterhin ist der HB „Schanz“ (Standort: Dortelweil) an die Falleitung DN 250 vom HB „Schäferköppel“ des Zweckverbandes „Unteres Niddatal“ angeschlossen. Die Wassermengen aus der Eigengewinnung werden in den HB Vilbeler Berg gefördert.

Das Tiefzonengebiet wird von zwei Hauptversorgungsleitungen (Ringleitung) beschickt. Dabei verläuft eine Trasse im Westen durch das geplante Baugelände und eine im Osten zwischen den beiden Tiefzonenbehältern. Somit verfügt die Tiefzone über ein sehr engmaschiges Verbundsystem mit einer optimalen Versorgungssicherheit. Innerhalb der Neubaugebiete ist jedoch im Zusammenhang mit der Erschließung der Ringschluss noch herbeizuführen.

Nennweiten der Hauptleitungen: N 300 bis DN 400
 Nutzinhalt HB Vilbeler Berg: 2.000 cbm
 Nutzinhalt HB Schanz: 4.000 cbm

Mit der durch die Neubaugebiete führenden Hauptversorgungsleitung DN 300 ist eine ausreichende Belieferung mit Verbrauchs- und Löschwasser sichergestellt. Die Nutzinhalt der Behälter decken auch die Verbrauchsspitzen und den Löschwasserbedarf ab.

Die Leitungstrassierungen und -bemessungen in den Geltungsbereichen der B-Pläne erfolgen durch die Fachplanung.

Wasserbedarf

Verbrauchsmengen der Gesamtstadt

1994: 2.134.600 cbm/ad.s. 5.848 cbm/d
 1995: 2.075.000 cbm/ad.s. 5.685 cbm/d
 1996: 2.100.000 cbm/a d.s. 5.753 cbm/d
 1997: 2.377.400 cbm/a d.s. 6.513 cbm/d

Bedarfsdeckung heute

1997: 1.901.600 cbm/a d.s. 5.210 cbm/d Lieferung OVAG
 285.800 cbm/a d.s. 738 cbm/d Lieferung Zweckverband
 190.000 cbm/a d.s. 520 cbm/d Eigenförderung

Bedarfsdeckung zukünftig

Nach den Berechnungen und den Festlegungen in der wasserrechtlich genehmigten Planung Baugebiet „West“ beträgt der durchschnittliche Tagesbedarf:

150 l/E x d

Wasserbedarf

Gesamtstadt:	gemäß den Vorgaben	d.s. 5.800,0 cbm/d
Baugebiet West:	gemäß Planung 271.000 cbm/a	d.s. 742,5 cbm/d
Baugebiet West:	3. Änderung gemäß Planung	d.s. 22,5 cbm/d
	150 E x 150 1/E x d	
Baugebiet Krebsschere / Im Schleid:	gemäß Planung SMUSI	d.s. 646,5 cbm/d
	4.310 EGW x 150 1/E x d	
Baugebiet Auf der Scheer:	gemäß Planung	d.s. 45,0 cbm/d
	300 E + EGW x 150 1/E x d	

Wasserbedarf zukünftig: 7.256,5 cbm/d

Bedarfsdeckung

Eigengewinnung
 Brunnen Hainborn bewilligt 300.000 cbm/a d.s. 822,0 cbm/d

Brunnen Gronau	bewilligt 95.000 cbm/a	d.s. 260,0 cbm/d
Bezug OVAG	wie 1997	d.s. 5.210,0 cbm/d
Bezug Zweckverband	wie 1997	d.s. 783,0 cbm/d
Bezug OVAG	Steigerung	d.s. 200,0 cbm/d

Bedarfsdeckung zukünftig: 7.275,0 cbm/d

Der erhöhte Wasserbedarf für den zukünftigen Verbrauch in den geplanten Baugebieten wird durch Bezug von der OVAG sichergestellt. In einem Schreiben der OVAG vom 16.11.1998 an den 1. Stadtrat von Bad Vilbel erfolgte die Zustimmung zu Wassermehrlieferungen bis zu 300.000 cbm/a (34,25 cbm/h).

Der Wasserlieferant gibt weiterhin an, dass die Zusage auch wasserrechtlich abgedeckt sei. Der gültige Wasserliefervertrag zwischen der Stadt und der OVAG sieht außerdem keine Mengengrenzung vor.

Außerdem sind die Stadtwerke bemüht, eine Erhöhung der Grundwasserförderung aus dem Brunnengebiet Hainborn vom RP Darmstadt bewilligt zu bekommen.

In einem Koordinierungsgespräch am 10.10.1998 mit dem staatlichen Umweltamt Frankfurt, dem Hessischen Landesamt für Bodenforschung in Wiesbaden sowie mit dem Dezernat VII 61.2 - Oberer Naturschutz beim RP Darmstadt wurde eine Fördermengensteigerung grundsätzlich als möglich bezeichnet. Ein Bescheid kann jedoch nur auf gesicherten Erkenntnissen zu dem Grundwasser- und Vegetationsverhalten ergehen.

Hierzu soll ein Dauerpumpversuch mit entsprechenden Auflagen und einer stufenweisen Erhöhung der Grundwasserentnahme zur Ausführung kommen.

Bezogen auf die vorliegenden Bebauungspläne bedeutet dies keinen erhöhten Ansatz im Wasserdargebot aus den städtischen Anlagen.

Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet Hainborn steht kurz vor dem Abschluss.

11.1.1 Änderungen/Ergänzungen im Rahmen der 4. Änderung

Schutzgebiet „Hainborn“

Die Schutzgebietsausweisung für das Brunnengebiet „Hainborn“ ist mittlerweile erfolgt. Das Schutzgebiet „Hainborn“ heißt genau „Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk Berkersheimer Weg – (Brunnen II und IV Hainborn)“.

Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH stellt für das Plangebiet der 4. Änderung den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 48 m³/h = 800 l/min. bei einem Mindestfließdruck von 2 bar.

11.2 Abwasserbeseitigung

(ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Pollkläsener)

Die Stadt Bad Vilbel verfügt über einen Generalentwässerungsentwurf. Der RP in Darmstadt hat ihm mit Schreiben vom 05.08.1986, Az.: V 11/39a-79f 04/01-B-Bd.3, mit Auflagen zugestimmt.

Danach sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne bereits weitgehend Bestandteil der generellen Planung. Der Flächenzuschnitt ist jedoch geändert.

Nach den Vorgaben erfolgt die Entwässerung im Trennverfahren. In der Sportfeldstraße befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Sie sind bereits so bemessen, dass große Teilbereiche der Neubaugebiete angeschlossen werden können.

Im nördlich gelegenen Entwässerungsgebiet wird das Regenwasser über die Büdinger Straße der Nidda zugeführt. Der vorhandene Kanal dient zur Zeit bereits als Vorfluter für die Außenbereichsentwässerung. Er muss aber vergrößert werden.

Das Entwässerungsgebiet Massenheim wird in einem Teilbereich ebenfalls tangiert. In der Fachplanung sind die betroffenen Entlastungsanlagen gemäß SMUSI nachzurechnen.

Der Gesamtschmutzwasseranfall wird der in der Erweiterung befindlichen städtischen Abwasserreinigungsanlage zugeführt. Bei der Bemessung der Verfahrenstechnik und des Wasserweges sind die geplanten Baugebiete berücksichtigt.

Im Jahre 1996 wurde in Abstimmung mit dem WWA Friedberg eine SMUSI-Berechnung - Planziel - für den Einzugsbereich der Kläranlage vorgenommen. Dabei sind für die Baugebiete Krebsschere / Im Schleid gemäß dem derzeitigen Planungsstand 4.310 E + EGW berücksichtigt.

Für die Entlastungsanlage B 60 auf dem Kläranlagengelände zeigt sich folgendes Ergebnis:

B 60 (FGB): $Q_{ab} = 468 \text{ l/s}$, CSB

Entlastung 235 kg/ha - $A_{red} - a$

Danach sind in der Entlastungsanlage noch Erweiterungsreserven gegeben.

In der SMUSI-Berechnung - Planziel - für den Einzugsbereich der Kläranlage vom 30.03.1996 sind die Baugebietserweiterungen erfasst. Aufgrund der geänderten Abflussverhältnisse wurde die Schmutzfrachtberechnung aktualisiert. Die Aktualisierung trägt das Datum vom 01.03.1999 und liegt dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt vor.

Die Entlastungsanlagen in Massenheim sind der sich ändernden Situation anzupassen. Dabei müssen auch die aktuellen Ablaufwerte von Frankfurt - Nieder-Erlenbach Berücksichtigung finden.

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich auf der Grundlage der Entwurfs-Fachplanung. Sie werden zur gegebenen Zeit ausgearbeitet und zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgelegt.

Die Baumaßnahmen erfolgen dann in Abstimmung und bezogen auf die Erschließungsabschnitte.

Zur Ableitung der Regenwässer stehen die Sammler mit den Einleitstellen in die Nidda und den Erlenbach zur Verfügung. Einzelheiten werden in der Genehmigungsplanung dargestellt. Neue Einleitungen entstehen nicht.

Für die Regenwasserableitungen von den öffentlichen Flächen sind keine Vorbehandlungen erforderlich.

Im Bereich der privaten Grundstücke hat die Entsorgung gemäß der Satzung der Stadt Bad Vilbel zu erfolgen. Grundlage bilden dabei die Anträge zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungen.

Bei der Angabe der Einwohner sind in der vorgenannten Zahl die möglichen Einwohner (ca. 3.000) und Einwohnergleichwerte zu sehen. Eine genauere Bewertung ist im derzeitigen Planungsstand nicht möglich.

12 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange zum Zeitpunkt der 2. Änderung

(allgemein vermittelnd dargestellt vom Sachverständigen für Geotechnik Dr. Streim)

12.1 Geologie

Unter dem Ackerboden besteht der Untergrund aus Lössen (und deren Derivaten). Die Gesamtdicke beträgt 10 m im Westen und 4 m im Osten. Die Lössen sind Windanwehungen der Eiszeiten. Im Westen sind die Lössen der letzten fünf Eiszeiten, im Osten nur der letzten Eiszeit vorhanden, die vor 10.000 Jahren zu Ende ging.

Unter den Lössen liegen die Niddakiese dieser Eiszeiten, terrassenartig abgetrept von Westen nach Osten, weil sich der Fluss zu Beginn jeder Eiszeit tiefer Einschnitt und dabei die Eigenart besaß, immer engere Talauen zu bilden.

Unter den Kiesen liegen limnische und marine Tone des Tertiärs, die bis zu 200 m mächtig sind. Darin gibt es Lagen aus Sand, Kalkstein und Braunkohle. Dann folgt das Rotliegende (Sandstein, Tonstein).

12.2 Geohydrologie

In den Kiesen ist Grundwasser vorhanden. Der Grundwasserstrom zieht in Richtung Nidda. Flächenweise reicht das Grundwasser herauf bis in die Lössen.

Die Sand- und Kalksteinlagen der tertiären Tone führen gleichfalls Grundwasser; häufig ist dieses stark mineralisiert (Mineralwasser). Im Rotliegenden sitzt das tiefe Mineralwasser.

12.3 Pedologie

Im Top des Lösses bildete sich in den trockenen heißen Sommern und kalten Wintern unmittelbar nach der letzten Eiszeit in der damaligen Steppenlandschaft eine etwa 1,5 m mächtige Schwarzerde, weil die Bodenbewohner die Biomasse nach unten schleppten. Mit dem Feuchterwerden des Klimas zog der Wald ein. Unter Wald degradierte (verwitterte) die Schwarzerde zu Lösslehm = Parabraunerde (entkalkt, verbraunt, vertont), so dass dieser heute den Top des Lösses bildet. Weil der chemische Vorgang jedoch nicht homogen erfolgte, gibt es heute noch reliktsche Flächen von Schwarzerde unter, über oder neben Parabraunerde.

Erst mit der Entwaldung durch den Menschen, traten intensive Verschwemmungen von Bodenkorn ein, die in Dellen des Gebietes als Schluffkolluvium von 1 bis 3 m Mächtigkeit liegen.

12.4 Bodenmechanik

Die Tragfähigkeit der Lössen (und der Derivate) für Gebäude ist gut; es ist jedoch ihr mechanisches Verhalten und die ausgeprägte Wetterempfindlichkeit zu beachten (Stauben bis Verschlammen). Das gilt auch für die Wiedereinbaufähigkeit in Arbeitsräume.

Der Verformungsmodul E_{v2} des Lösses (und der Derivate) liegt bei nur einem Viertel des Wertes, den die ZTVE-StB im standardisierten Straßenquerschnitt für das Planum verlangt. Eine Erhöhung des Verformungsmoduls auf den erforderlichen Wert durch Verdichten ist nur beim zufälligen Umstand einer Schönwetterperiode möglich. Deswegen sieht der Straßenbau die Bodenverbesserung mit Branntkalk (Weißfeinkalk) vor.

12.5 Altlasten

Zu den Altablagerungen sind folgende Recherchen erfolgt: Das Luftbild i. M. 1:13.000 mit Bezeichnung Offen 564/85 Hessisches Landesvermessungsamt 954.0 wurde durchgesehen. Die Durchsicht lieferte keine Verdachtsflächen, in der eine Altablagerung liegen könnte.

Beim Ersetzen der Untersuchungspunkte für die Bohrungen und bei deren Durchführung wurde auf das Auftreten von unnatürlichen Ablagerungen geachtet; es ergaben sich keine Anhaltspunkte für unnatürliche Ablagerungen.

Das Programm Altpro enthält keine Altablagerungen. Ein Verdacht auf Altablagerungen ergab sich für die unbebaute Fläche zwischen der Petterweiler Straße und der Rodheimer Straße, die bis zur Homburger Straße vorgeift.

Die angesprochenen Grundwasserschadensfälle aus dem östlich an das Bebauungsgebiet Krebsschere angrenzende Gebiet liegen im Abstrom des Grundwassers und haben daher für das Baugebiet Krebsschere keine Bedeutung.

Als Altflächen gemäß HAAltlastG werden im Bebauungsplan folgende Flächen nach § 9 (5) Nr. 34 gekennzeichnet:

1. Homburger Straße 240 (Parzelle 402/1) Geo-Systemtechnik GmbH)
2. Der gewerbliche Baubetrieb Schmidt (nördlich der Planstraße 11) einschließlich des ehemaligen Dähler + Co. Umweltdienst GmbH in der Rodheimer Straße 15
3. Der Gewerbebetrieb Walzt (nördlich der geplanten Carl-Benz-Allee)

Die beiden Altflächen 2 und 3 werden erst nach der Umsiedlung der Betriebe wirksam.

12.6 Versickerung

Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des Lösses liegen in der Größenordnung von $k_f = 10^{-5}$ m/s. Dachwasserversickerungen im Löss sind daher nicht möglich. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der Kiese sind dagegen gut und liegen in der Größenordnung von 10^{-3} bis 10^{-4} m/s.

12.7 Abdichtungen im Grundbau

Die Abdichtungsnorm DIN 18195 sieht vor, dass bei Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten $k \leq 10^{-4}$ m/s (wie hier gegeben) nicht wasserdichte Keller nach dem Teil 5 der Norm zu schützen sind; sie verlangt eine Abdichtung aus Dichtungsbahnen (oder -häuten) im Verbund mit einer Drainage nach DIN 4095.

12.8 Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Zone 1 des noch rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk -Verordnung, Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 7.2.1929-, in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind.

Die Untere Wasserbehörde Wetterau kann auf Antrag Ausnahmen zulassen.

Den Erd- und Grundbau betreffende Verbote sind vorwiegend:

- *Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden*
- *Niederbringen von Bohrungen (nicht aller; nicht genau definiert)*
- *Versickern von Kühlwasser*
- *Anlegen von künstlichen Wasserflächen mit Verbindung zum Grundwasser*
- *Versickern des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers*
- *Bodeneingriffe von mehr als 20 m unter Gelände (beabsichtigten Dissens zur Verordnung von 1929 beachten)*
- *Jede vorübergehende Grundwasserabsenkung*

Der Deutlichkeit halber wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine abschließende Aufzählung handelt.

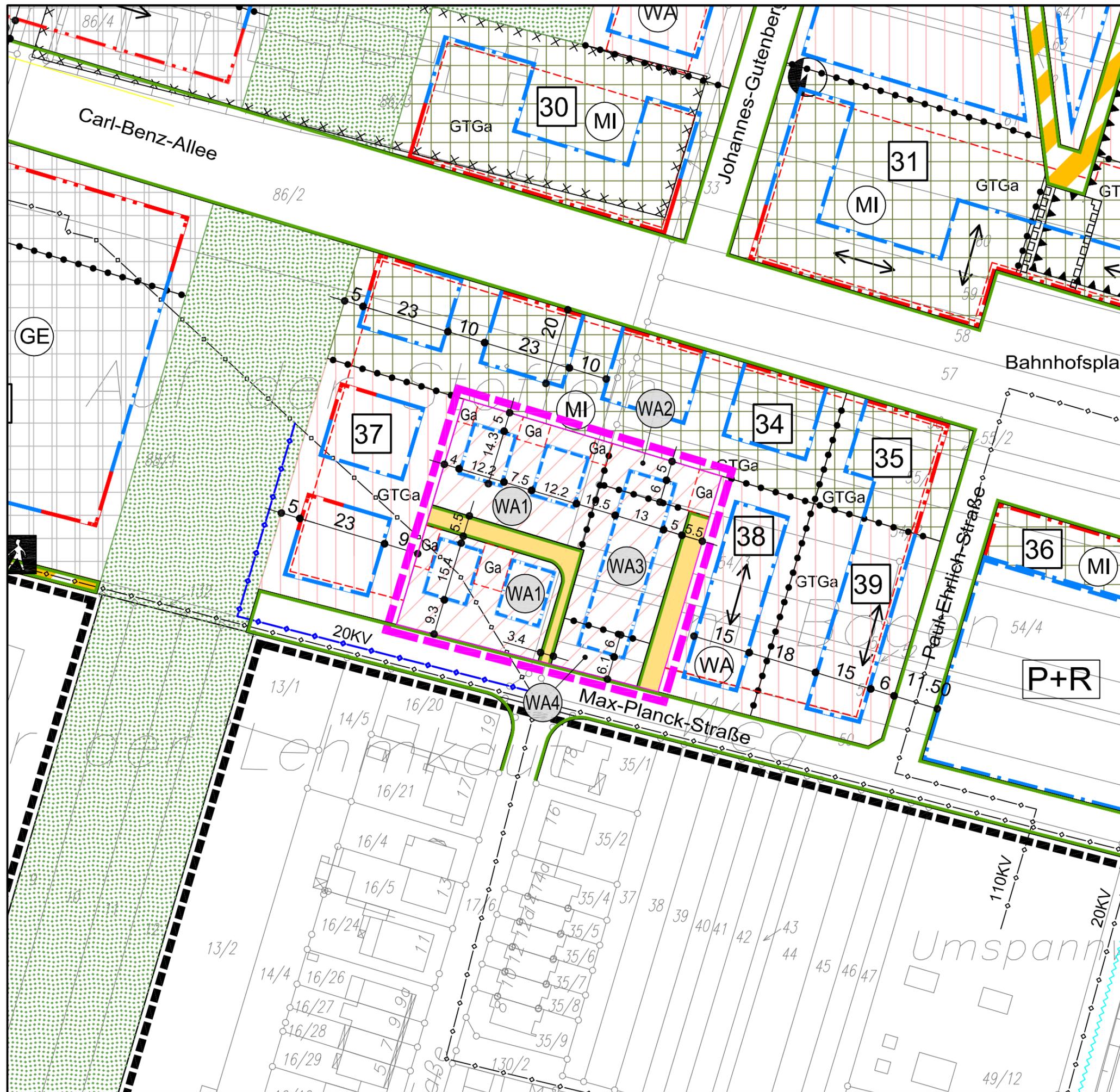
Nicht verboten ist das Versickern von Niederschlagswasser.

E Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.....	12
Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krebsschere“.....	13
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010	14
Abbildung 4: Balkendiagramm Bestand (aktualisiert gemäß Geltungsbereich 1. Änderung Krebsschere).....	17
Abbildung 5: Städtebaulicher Bestand.....	19
Abbildung 6: Grünordnung Bestand.....	20
Abbildung 7: Im Plangebiet verbreitete Bodenarten / -typen	21
Abbildung 8: Hydrogeologie	24
Abbildung 9: Klima	25

F Quellenangaben

ⁱ HESSENVIEVER.HESSEN.DE



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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

Garage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

vorhandenes 20 kV-Kabel

geplante Verlegung des vorhandenen 20 kV-Kabels

ROB
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Bad Vilbel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur
4. Änderung des Bebauungsplans "Krebsschere"

Bearbeiter:	Horn	Masstab:	1:1000
Plannr.:	1203_01S-BPL	Format:	Din A3
Datum:	30.07.2012		

Satzung

Anlage 1

**zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan zur 4. Änderung des
Bebauungsplans „Krebsschere“
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gem. § 12 Abs. 1 BauGB)**

Vorhaben- und Erschließungsplan

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
„4. Änderung Krebschere“

Stadt Bad Vilbel

Bauherr:



BIEN-ZENKER AG
Am Distelrasen 2
36381 Schlüchtern

26. Juli 2012

Inhalt

1. GRUNDLAGEN DER VORLIEGENDEN PLANUNG	2
1.1 Veranlassung	2
1.2 Bauleitplanung	2
1.3 Lage und Umgebung	3
2. FREIFLÄCHENPLANUNG	3
3. DURCHFÜHRUNG DER BEBAUUNG	4
4. SCHLUSSBEMERKUNG	4

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „4. Änderung Krebschere“ in Bad Vilbel

1. Grundlagen der vorliegenden Planung

1.1 Veranlassung

Die Zenker Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH- eine Tochtergesellschaft der Bien-Zenker AG, als Vorhabenträger beabsichtigt in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, in Flur 20 an der Petterweilerstr. ein Gebäudeensemble mit insgesamt 16 Wohneinheiten zu errichten.

Aufgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans ist es, das geplante Vorhaben im Detail zu beschreiben und somit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ergänzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Besonderheit des Bauvorhabens liegt in dem Pilotprojektcharakter einer besonders beispielhaften und richtungsweisenden Bauweise als Energie-Plus Wohnanlage.

1.2 Bauleitplanung

Die hierzu benötigten Flächen liegen im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Krebschere“** im sogenannten Quellenpark.

Im Hinblick auf das beabsichtigte Vorhaben der Firma BIEN-ZENKER AG werden die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Krebschere“ für den Bereich des geplanten Vorhabens mittels eines von der Planergruppe ROB, Schwalbach am Taunus aufzustellenden **Vorhabenbezogenen Bebauungsplans** angepasst und konkretisiert. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die gegenüber der Ursprungsplanung geänderte Lage und Größe der Baufenster sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. In dem Bebauungsplan sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan maximal zulässige Grundflächen für Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Wege und sonstige befestigte Flächen aufgezeigt.

Für die Erschließung des Wohngebietes und die Ausführung in der Freiflächenplanung ergeben sich aus diesem mit der Stadt Bad Vilbel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Vorgaben:

- Alle Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind versickerungsfähig zu befestigen.
- 80 % der im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht überbauten Flächen sind vollständig gärtnerisch anzulegen.
- Innerhalb der privaten Grundstücksfreiflächen werden mindestens 80 % der Neupflanzungen einheimische Pflanzen sein.
- Die im Bebauungsplan zu definierende Pflanzliste ist als Empfehlungsliste zu berücksichtigen.
- Festsetzung der Dachbegrünung für die Reihenhäuser, der Photovoltaikanlagen für die Doppelhäuser sowie der Flächen für Garagen.

Des Weiteren ist in der Planung auf die Erfüllung der Stellplatzsatzung zu achten.

1.3 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Bad Vilbel in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs.

Das Baufeld wird begrenzt durch

- Baufenster für Stadtvillen im Westen,
- die „Max- Planck- Straße“ im Süden,
- weitere Baufenster für Reihenhäuser im Osten,
- Baufenster für Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage im Norden.

Da die äußere Erschließung noch nicht fertig gestellt ist, erfolgt die Zufahrt vorübergehend über die anschließende bestehende Petterweilerstr.

2. Freiflächenplanung

Das Straßen- und Wegenetz mit seinen Hierarchien, Funktionen und seiner Lage ist in der Freiflächenkarte integriert. Die Wege, Parkplatzzufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig befestigt.

Die Zufahrten der inneren Erschließung werden asphaltiert und im Trennverfahren abgeleitet.

Die inneren Straßen bleiben Privateigentum und werden notariell zu Anteilen veräußert.

Die nördlichen Doppelhäuser werden von Süden über die Gartenseite parallel zur Stellplatzanfahrt erschlossen.

Alle anderen Doppel- und Reihenhäuser haben einen direkten Zugang von der gemeinsamen Erschließungsstraße zur Haustür in einer Breite von ca. 1,20m.

Nebenanlagen (NA) sind zu jeder Baueinheit im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen. Es erfolgt eine dezentrale Entsorgung, die zur Abholung durch die Nutzer bereitgestellt werden muss.

Die Flächen dienen der Aufstellung der im Mülltrennsystem benötigten Müllgefäße, Abstellen von Fahrrädern und evtl. der Unterbringung von Gartengeräten. Zudem ist ein Wegerecht für die rückwärtige Erschließung der Gärten vorzusehen.

Es erfolgt ein zentraler Anschluss aller Versorgungsleitungen für die Reihenhäuser, welche eine Eigentümergemeinschaft bleiben und eine gemeinsame Heizung und Warmwasserbereitung erhalten. Eventuell wird hier auch Strom eingespeist.

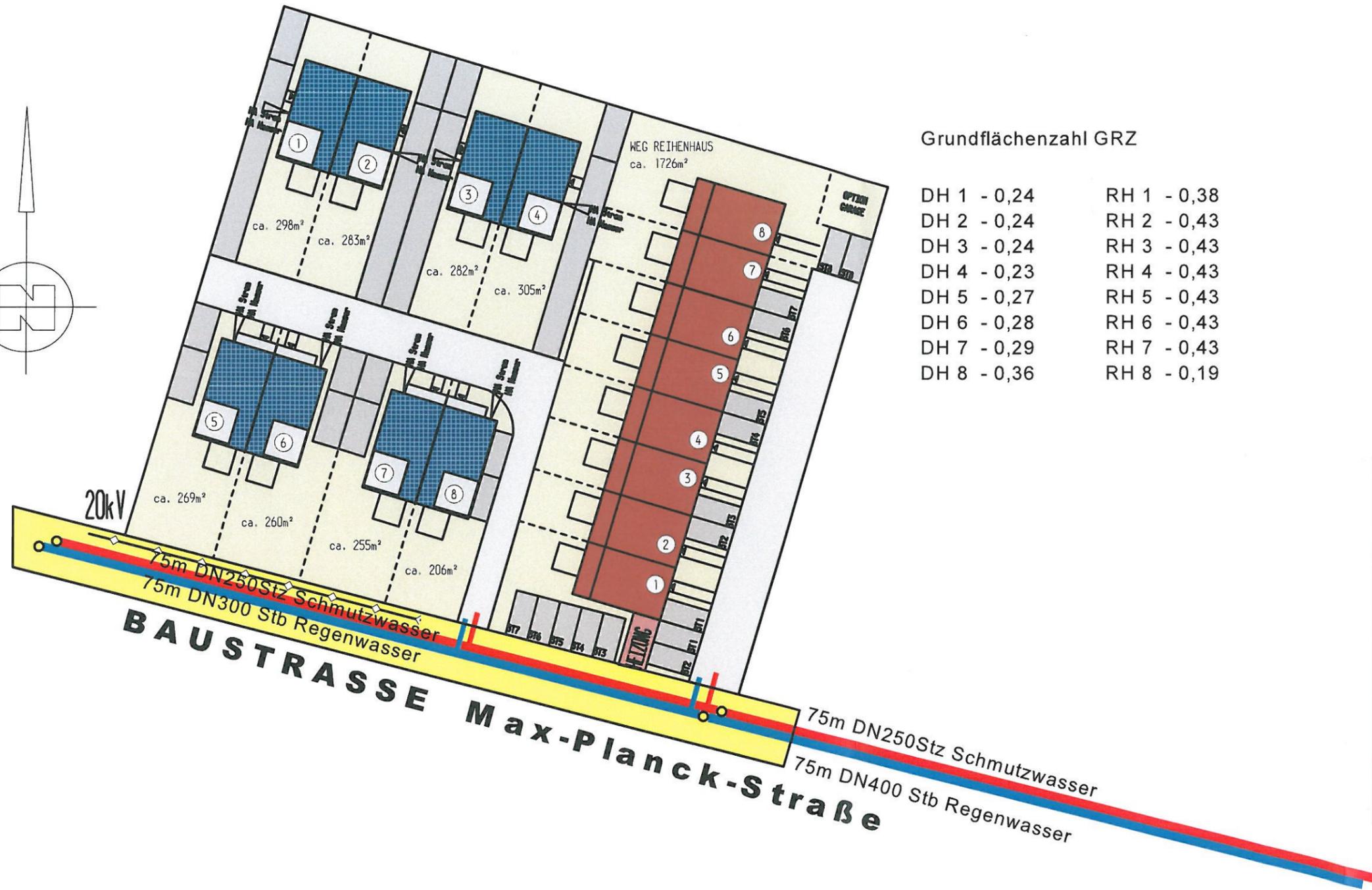
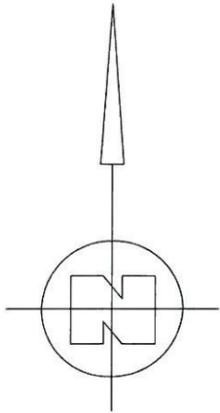
Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans „4. Änderung Krebschere“ wird eine naturnahe Eingrünung überwiegend aus einheimischen Laubgehölzen vorgenommen, um ein Leitbild für das gesamte Gebiet zu geben.

3. Durchführung der Bebauung

Es wird ein Durchführungsvertrag der BIEN ZENKER AG mit der Stadt Bad Vilbel geschlossen, der Art, Umfang und Ausführung der Erschließung regelt. Ebenso wird die Durchführungsverpflichtung an vereinbarte Termine und Kostenübernahme gekoppelt.

4. Schlussbemerkung

Die vorliegende Entwurfsplanung erfolgte nach Absprache mit allen Beteiligten. Nach abschließender Prüfung durch den Bauherrn und die Stadt Bad Vilbel werden eventuelle Änderungswünsche in die Ausführungsplanung aufgenommen.



Grundflächenzahl GRZ

DH 1 - 0,24	RH 1 - 0,38
DH 2 - 0,24	RH 2 - 0,43
DH 3 - 0,24	RH 3 - 0,43
DH 4 - 0,23	RH 4 - 0,43
DH 5 - 0,27	RH 5 - 0,43
DH 6 - 0,28	RH 6 - 0,43
DH 7 - 0,29	RH 7 - 0,43
DH 8 - 0,36	RH 8 - 0,19

Geschossflächenzahl GFZ

DH 1 - 0,65	RH 1 - 1,05
DH 2 - 0,66	RH 2 - 1,23
DH 3 - 0,67	RH 3 - 1,23
DH 4 - 0,62	RH 4 - 1,23
DH 5 - 0,74	RH 5 - 1,23
DH 6 - 0,76	RH 6 - 1,23
DH 7 - 0,78	RH 7 - 1,23
DH 8 - 0,97	RH 8 - 0,52

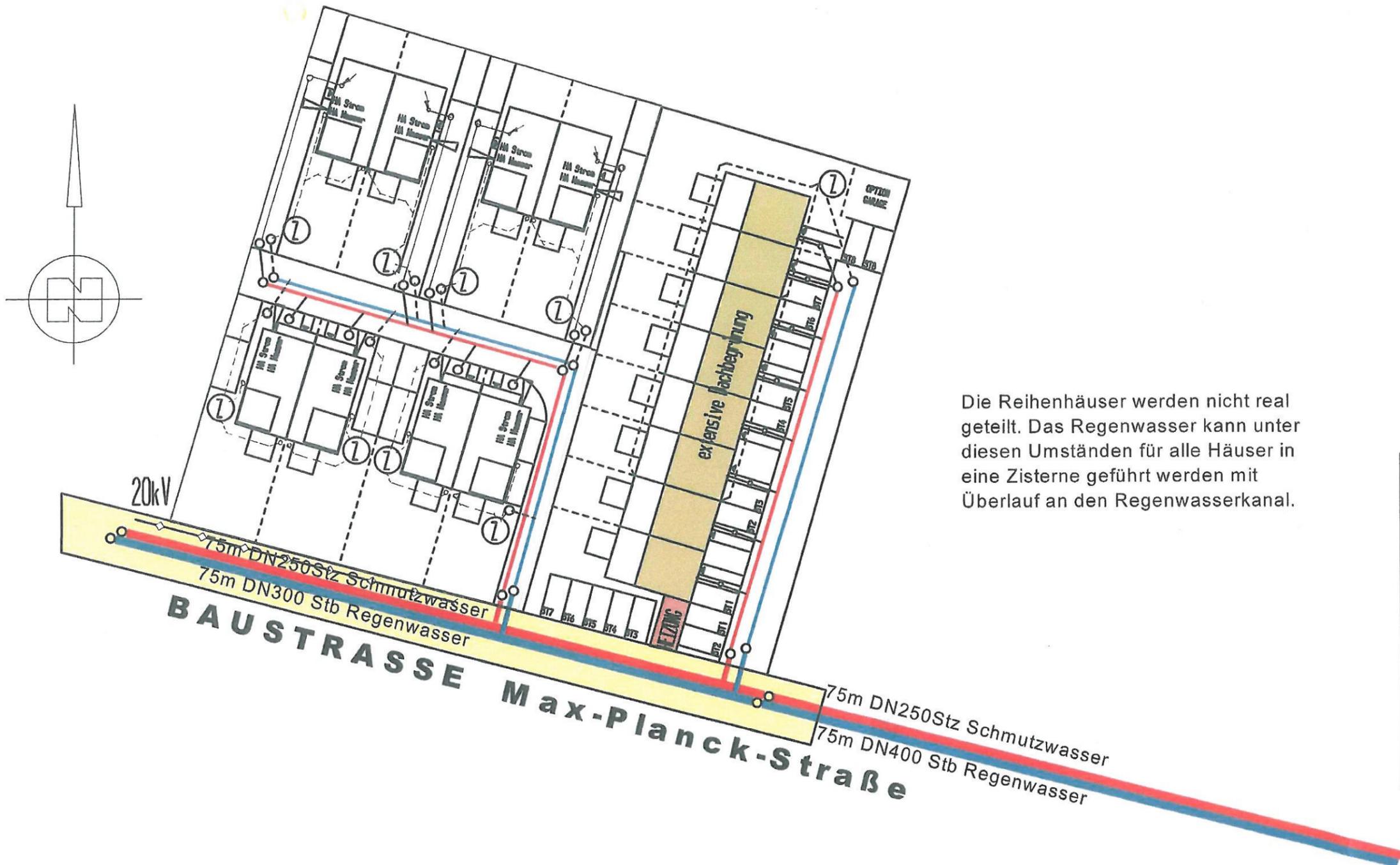
Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:500

17.07.2012

BAD VILBEL
Quellenpark





Die Reihenhäuser werden nicht real geteilt. Das Regenwasser kann unter diesen Umständen für alle Häuser in eine Zisterne geführt werden mit Überlauf an den Regenwasserkanal.



M 1:500
12.03.2012

Vorhaben- und Erschließungsplan
BAD VILBEL
Quellenpark

EINLEITUNG / VORBEMERKUNG

Das Baugrundstück befindet sich in Bad Vilbel innerhalb eines neuentwickelten Wohngebietes und ist erschlossen.

Es werden innerhalb dieses Gebietes acht Doppelhaushälften in industriell vorgefertigter Holz-Ständerbauweise auf einem Kellergeschoss errichtet und real geteilt.

Alle Häuser sind 3-geschossig mit Erd-, Ober- und Staffageschoss und haben nach der Wohnflächenverordnung eine Wohnfläche von 150 m².

Detaillierte Angaben sind Sie den Plänen zum Kaufvertrag zu entnehmen.

Hinsichtlich des Schallschutzes werden die Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt-2 erfüllt.

Nach der Energieeinsparverordnung 2009(EnEV) wird der Energieeffizienzstandard "KfW-Effizienzhaus 40" erreicht.

DACHKONSTRUKTION

Zimmermannsmäßig gefertigtes Pultdach.

Die Dachüberstände bei Pult und Traufe sind mit sichtbaren Sparrenköpfen und von oben aufgebracht Nut- und Federschälung, weiß farbbehandelt. Bei Endhäusern giebelseitig auskragende Nut- und Federschälung, weiß farbbehandelt. Dacheindeckung durch Indach-Photovoltaik-Module

DACHTERRASSE

Oberbelag graue Betonsteinplatten ca. 40x40cm auf entsprechender Abdichtung und Gefälledämmung gem. Wärmeschutzberechnung.

Absturzsicherung durch Hochführen der Außenwände bis Brüstungshöhe und

Abdeckung durch Attikaabdeckung.

Die Dachuntersicht der Loggia ist mit sichtbaren Sparren und von oben aufgebracht Nut- und Federschälung, weiß farbbehandelt

DACHENTWÄSSERUNG

Dachrinnen, Regenfallrohre (hausgruppenweise zusammengefasst) und Anschlussstücke aus Titanzink münden in Standrohre und werden an die Entwässerungsleitung angeschlossen.

SCHLOSSERARBEITEN

Über dem Haustürbereich wird ein Vordach aus einer Edelstahlkonstruktion mit einer Glasplatte montiert. Die Häuser erhalten im Erdgeschossbereich (gartenseitig) zwischen den Terrassen eine Sichtschutzwand (Länge = 2,50 m, Höhe = 2,00 m), bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einer auf die Fassade abgestimmten Plattenfüllung.

AUSSENANLAGEN

Eingangsbereich: Blockstufen aus Betonwerkstein

Zuwegungen zum Haus,
PKW-Stellplätze: Rechteck-Betonsteinpflaster, grau, mit Splittfuge

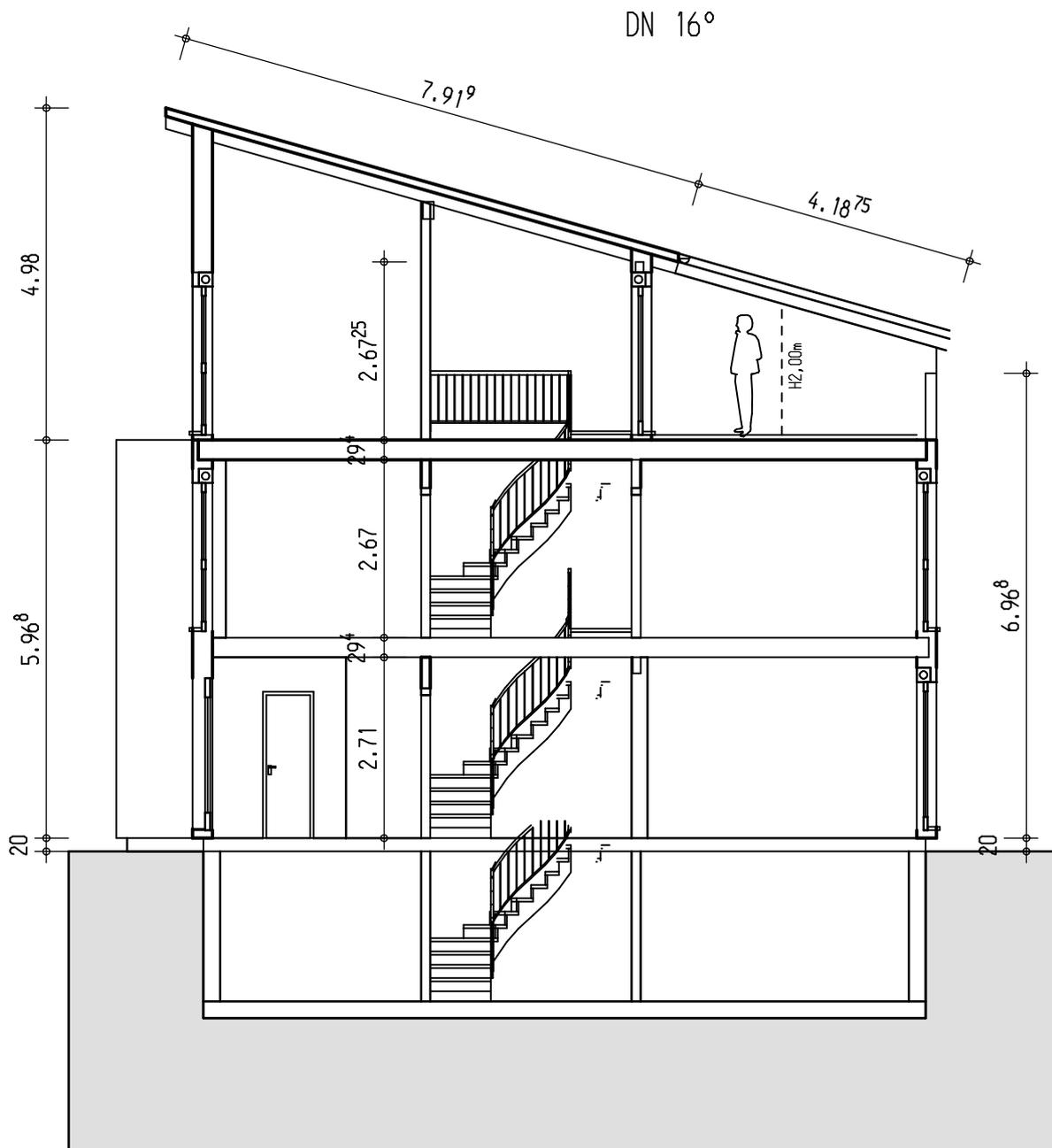
Terrasse: Gartenseitig eine 16,0 qm große Terrasse.
Belag: Betonsteine (ca. 40 x 40 cm)

Spritzschutzstreifen: Am Haus 35 cm breit aus Schotter, begrenzt durch Rasenkantensteine.

Rasenansaat: Die Gärten der einzelnen Häuser erhalten ein Grobplanum mit Rasenansaat; die Pflege (Bewässern und Mähen) obliegt dem Erwerber.

Abstellbox: Abstellbox mit zwei Türen. Stahlkonstruktion aus verzinktem Vierkantrrohr mit Stahlblecheindeckung. Das Niederschlagswasser wird über eine Rinne in ein Fallrohr geleitet, das über dem Erdreich endet. Wandverkleidung aus Holzbrettern mit Lüftungsfugen montiert. Die Abstellbox steht auf einem Betonplattenbelag mit einer Einfassung aus Randsteinen.

Das Geländeniveau wird teilweise terrassiert werden. Die Festlegung erfolgt nach örtlichen Gegebenheiten durch BIEN-ZENKER.



M 1:100

02.02.2012

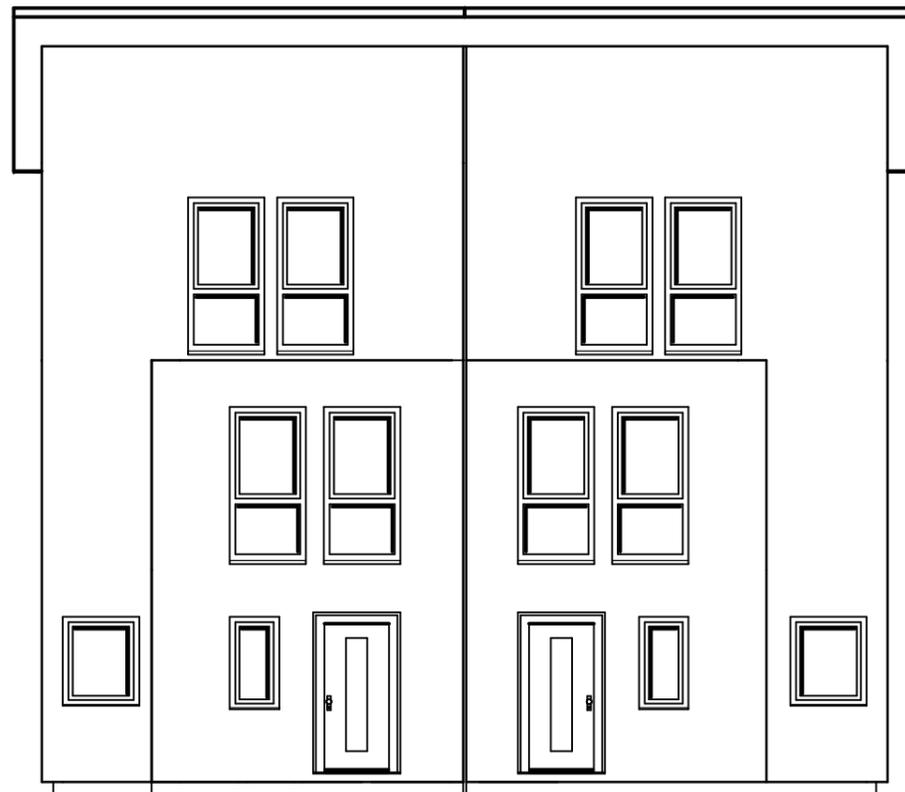
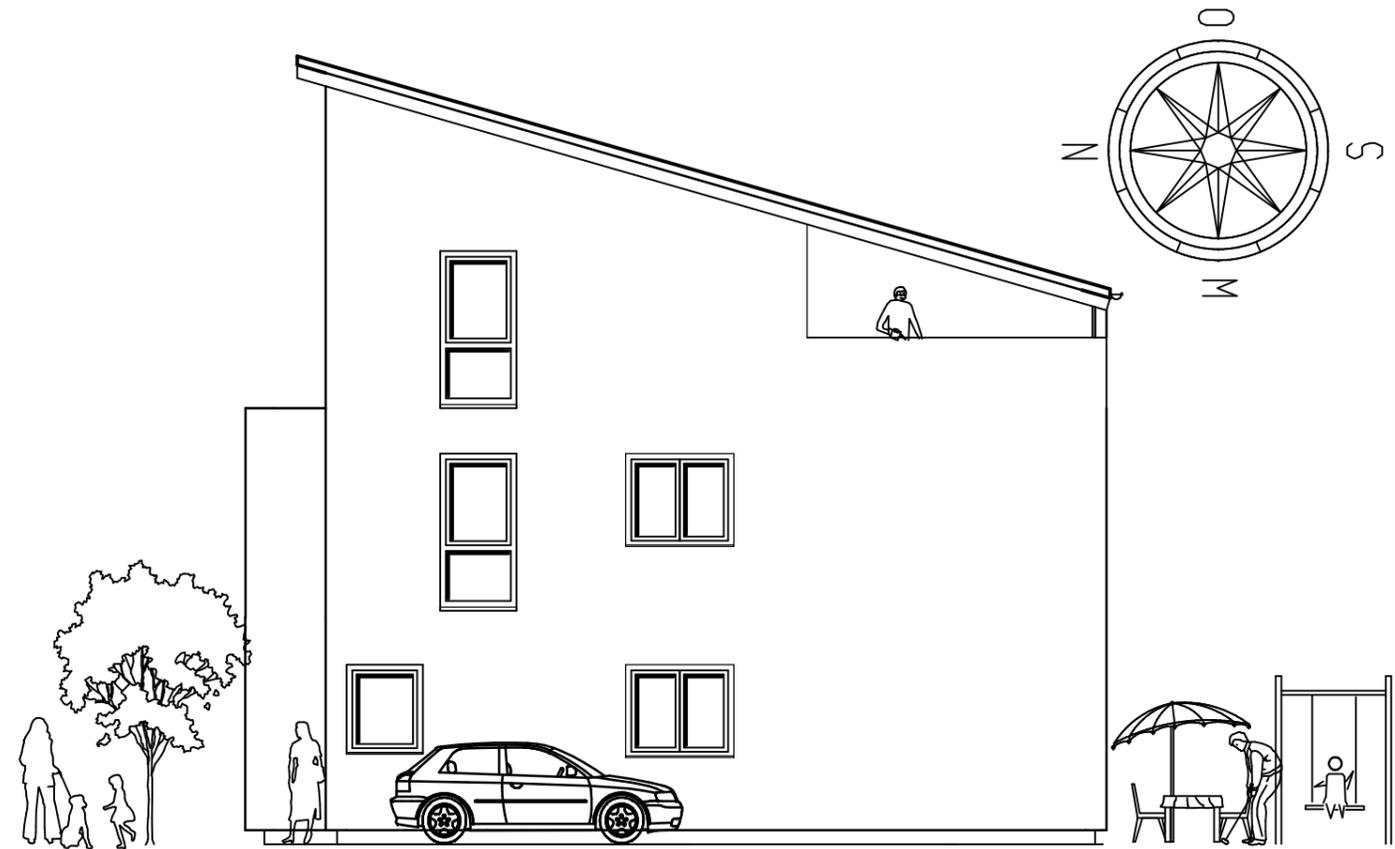
SCHEMASCHNITT

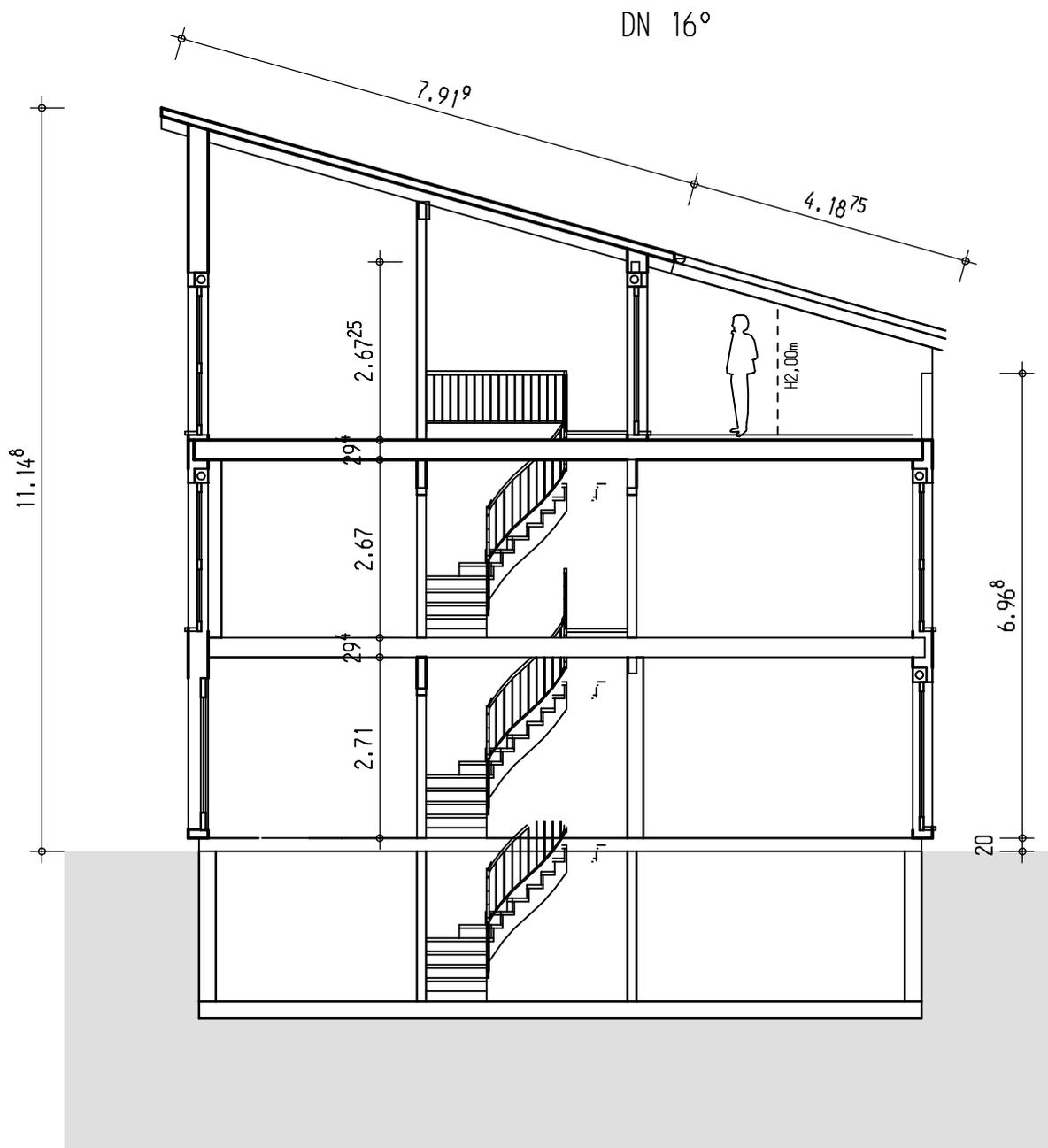
BAD VILBEL "QUELLENPARK"

PLUSENERGIEHAUS

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE INDACH 16°

ca. 150m² WOHNFLÄCHE





**BIEN
ZENKER**
DAS HAUS

M 1:100

02.02.2012

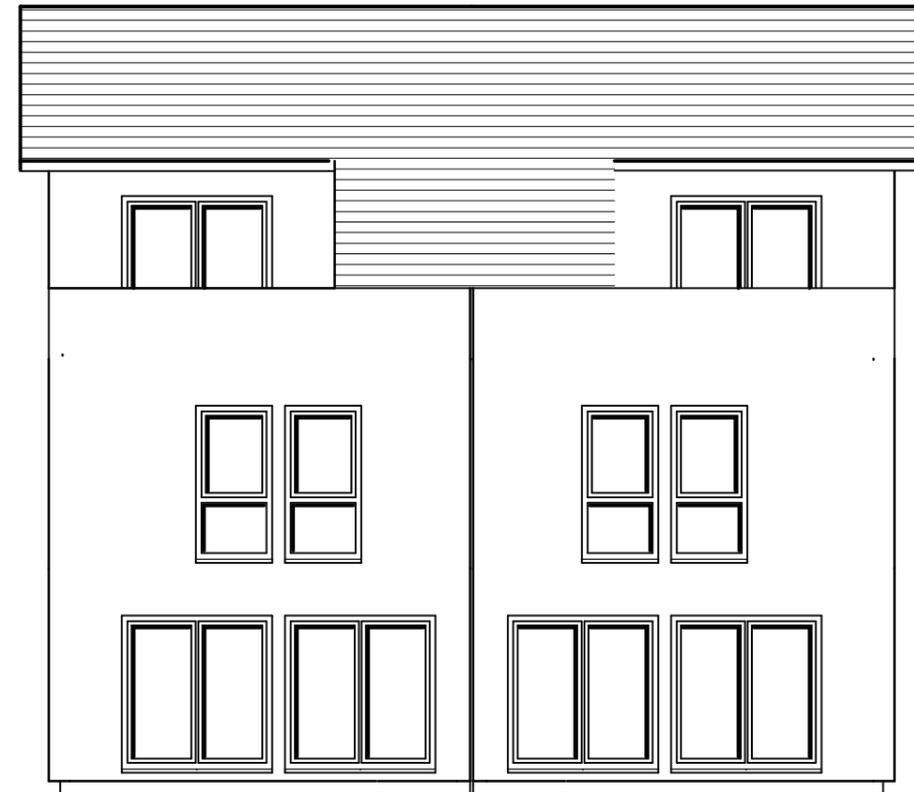
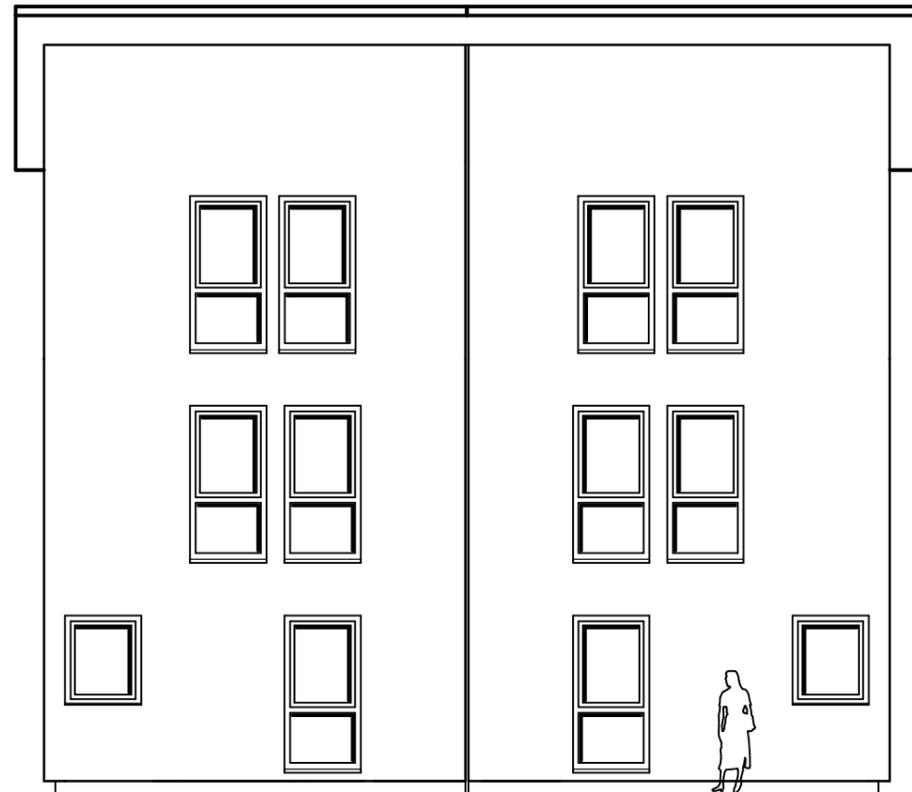
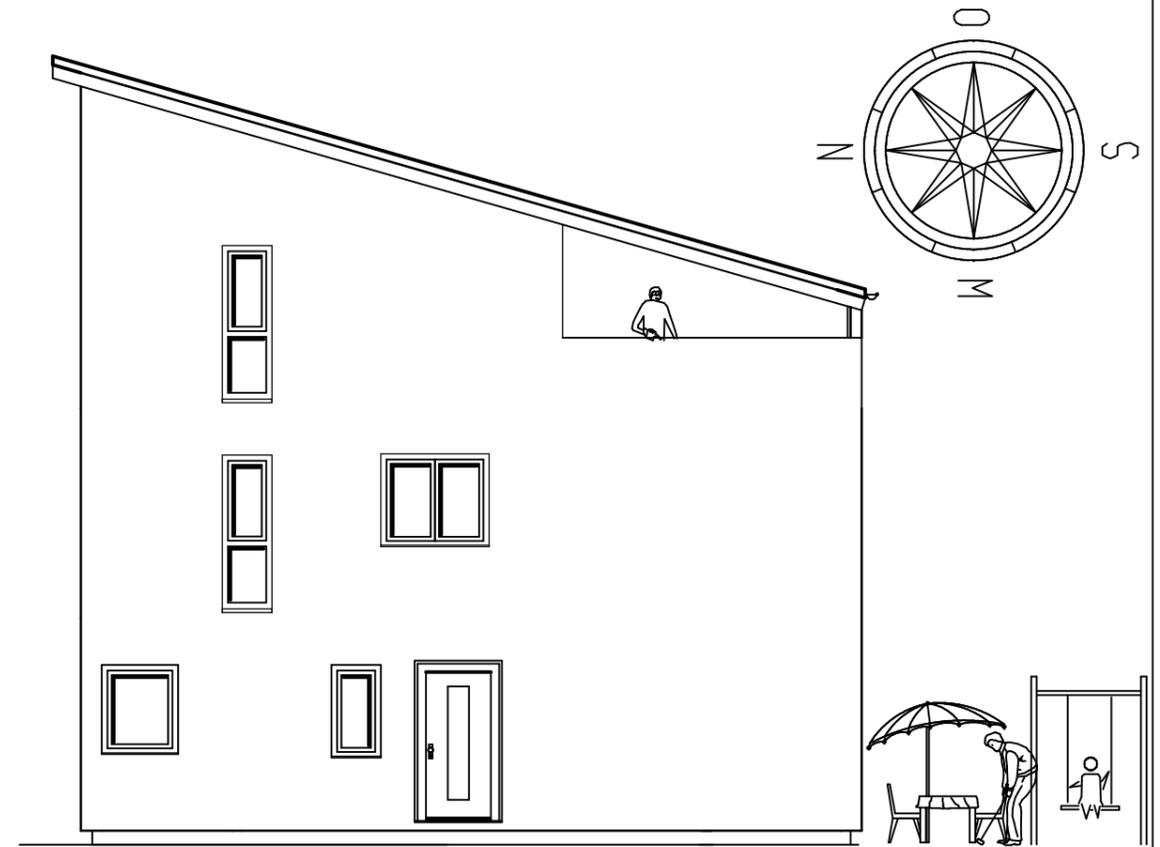
S C H E M A S C H N I T T

BAD VILBEL "QUELLENPARK"

PLUSENERGIEHAUS

PHOTOVOLTAIK- ANLAGE INDACH 16°

ca. 150m² WOHNFLÄCHE



EINLEITUNG / VORBEMERKUNG

Das Baugrundstück befindet sich in Bad Vilbel innerhalb eines neuentwickelten Wohngebietes und ist erschlossen.

Es werden innerhalb dieses Gebietes acht Reihenhäuser in industriell vorgefertigter Holz-Ständerbauweise auf einem Kellergeschoss errichtet. Die Erwerber bilden nach dem Wohnungseigentumsgesetz eine Eigentümergemeinschaft (WEG).

Alle Häuser sind 3-geschossig mit Erd- und Ober- und Staffelgeschoss und haben nach der Wohnflächenverordnung eine Wohnfläche von 140 m². Detaillierte Angaben sind den Plänen zum Kaufvertrag zu entnehmen. Hinsichtlich des Schallschutzes werden die Anforderungen nach DIN 4109, Beiblatt-2 erfüllt. Nach der Energieeinsparverordnung 2009(EnEV) wird der Energieeffizienzstandard "KfW-Effizienzhaus 55" erreicht.

TECHNIKZENTRALE

Die Technikzentrale wird als Beton-Fertigarage auf entsprechenden Fundamenten erstellt. Der Zugang erfolgt über eine weiße Stahltür anstelle eines Garagentores. Außenwände, Boden und Dach sind aus Beton C35/45. Die Innenflächen erhalten einen wischfesten Anstrich, sichtbare Außenflächen Kunstharz-Edelputz weiß.

FASSADE

Putzfassade mit 2mm strukturiertem Silikonharzputz, im Eingangsbereich zweifarbig.

DACH

Zimmermannsmäßig gefertigtes Pultdach. Die Dachüberstände bei Pult und Traufe sind mit sichtbaren Sparrenköpfen und von oben aufgebracht Nut- und Federschälung, weiß farbbehandelt. Bei Endhäusern giebelseitig auskragende Nut- und Federschälung, weiß farbbehandelt. Dacheindeckung durch extensive Dachbegrünung.

DACHTERRASSE

Oberbelag graue Betonsteinplatten ca. 40x40cm auf entsprechender Abdichtung und Gefälledämmung gem. Wärmeschutzberechnung.

DACHENTWÄSSERUNG

Dachrinnen, Regenfallrohre (hausgruppenweise zusammengefasst) und Anschlussstücke aus Titanzink münden in Standrohre und werden an die Entwässerungsleitung angeschlossen.

SCHLOSSERARBEITEN

Vor den bodentiefen Fensterelementen im EG-Terrassenbereich und der Haustür sind Gitterroststufen auf verzinkten Stahlrohrwangen montiert.

Über dem Haustürbereich wird ein Vordach aus einer Edelstahlkonstruktion mit einer Glasplatte montiert. Die Häuser erhalten im Erdgeschossbereich (gartenseitig) zwischen den Terrassen eine Sichtschutzwand (Länge = 2,50 m, Höhe = 2,00 m), bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einer auf die Fassade abgestimmten Plattenfüllung.

Die Reihenhäuser erhalten im Dachterrassenbereich zwischen den Häusern eine Sichtschutzwand bestehend aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einer grauen, farblich an das Geländer angepassten Plattenfüllung.

Die Dachterrassen erhalten ein verzinktes Stahlgeländer.

AUSSENANLAGEN

Zuwegungen zum Haus,

PKW-Stellplätze: Rechteck-Betonsteinpflaster, grau, mit Splittfuge

Terrasse: Gartenseitig eine 12,0 qm große Terrasse.
Belag: Betonsteine (ca. 40 x 40 cm)

Spritzschutzstreifen: Am Haus 35 cm breit aus Schotter, begrenzt durch Rasenkantensteine.

Rasensaat: Die Gärten der einzelnen Häuser erhalten ein Grobplanum mit Rasensaat; die Pflege (Bewässern und Mähen) obliegt dem Erwerber.

Mülltonneneinhausung: Jedes Reihnhaus erhält eine Mülltonneneinhausung im Vorgarten. Die Einhausung besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung.

Das Geländeneiveau wird teilweise terrassiert werden. Die Festlegung erfolgt nach örtlichen Gegebenheiten durch BIEN-ZENKER.



