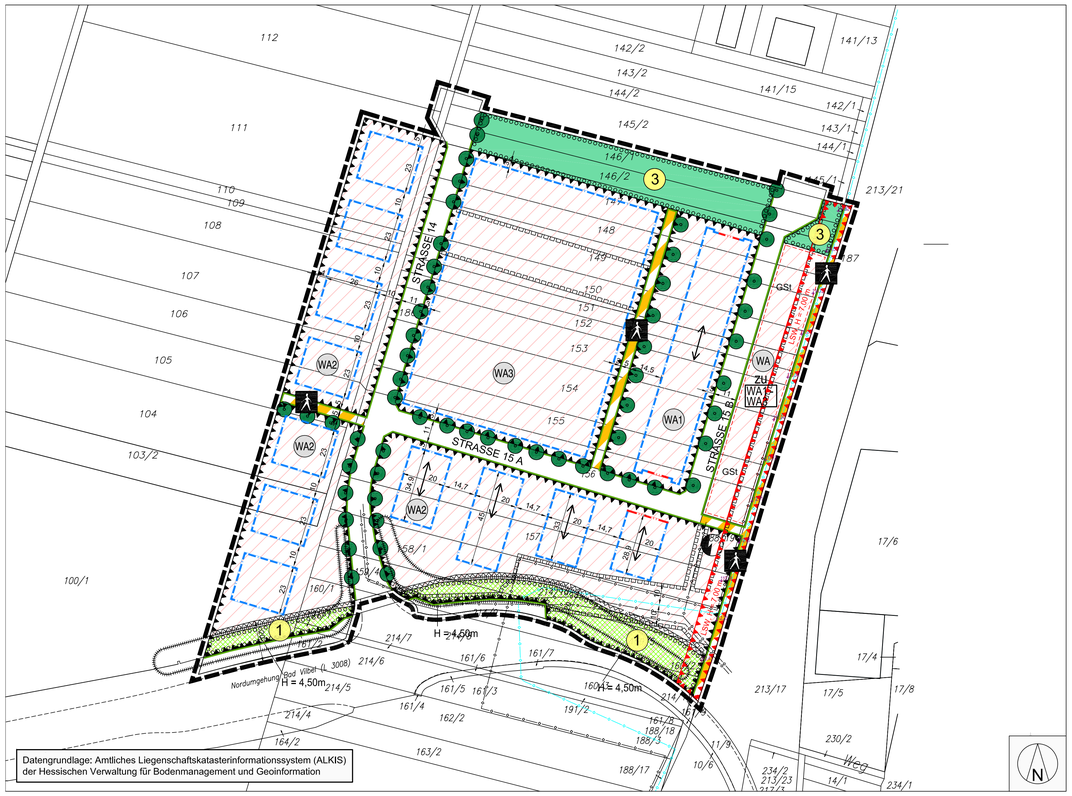


A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1548);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

(gem. § 4 BauNVO)

1.1.1 Erdgeschosse

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

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

1.1.2 Geschosse oberhalb der Erdgeschosse

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Allgemeine Wohngebiete

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwingend 3 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 3 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen und Festsetzung der Höhenlage

(gem. § 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der baulichen Anlage durch Planzeichen festgesetzt.

3.4 Festsetzung der Höhenlagen

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

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die zulässige Geschoßfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

Die notwendigen Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche oberirdisch oder in Gemeinschaftstiefgaragen sowie auf den im Plan eingezeichneten „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze" nachzuweisen. In Bezug auf die Gemeinschaftstiefgaragen sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG festgesetzten Flächen ausgenommen. Garagen sind unzulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" festgesetzt.

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1.1 LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 - Herstellung von extensiv zu nutzendem Grünland

Extensives Grünland als Ausgleichsfläche.

6.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 - Neuanlage Streuobstbestand

Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen.

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)

7.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.
- Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur eine Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.

7.1.1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 20/25 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Mittelkronige Bäume".

7.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

7.2.1 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 - Neuanlage Streuobstbestand

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

Festgesetzt wird:

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

7.2.2 LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 - Herstellung von extensiv zu nutzendem Grünland

Die als Planeintrag festgesetzte Fläche dient dem Ausgleich der mit der geplanten Gebietsentwicklung verbundenen Konflikte.

Festgesetzt wird:

- Die Fläche ist durch Aussaat in eine Grünlandfläche (2-schürige Wiese) umzuwandeln und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres, Biozidanwendung und Düngerausbringung sind nicht zulässig).
- Im Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Gehölzbeständen sind auf maximal 25 % der Fläche auch Strauchpflanzungen möglich.

7.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

7.3.1 Nicht Überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 7.1).
- 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 90 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Mülltbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

7.3.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

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

7.3.3 Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen

Festgesetzt wird:

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

7.3.4 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün Nordumgehung Massenheim und an der B3

Festgesetzt wird:

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

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

8.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 2, Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, private Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bad Vilbel und der OVAG Netz AG zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und die OVAG Netz AG die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

8.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist für den Fall einer notwendigen inneren Erschließungsstraße auf einer Breite von mindestens 6,50 m und bis zu einer Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m von der Bebauung freizuhalten. Notwendige Konstruktionsteile sind zulässig. Sie dürfen den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigen.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Stadthaus der Stadt Bad Vilbel, Friedberger Straße 6, 61118 Bad Vilbel, 1. OG, Zimmer 10, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

8.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Der erforderliche Schallschutz kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abweichend von den nachfolgend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch alternative bauliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.

Lärmschutzwall

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwand

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durchgehende Lärmschutzwände mit einer Höhe von 7,00 m zu errichten.

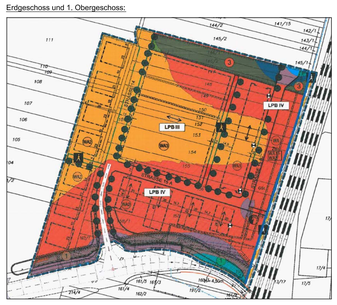
Die Höhe der Lärmschutzwände bezieht sich auf das Höhenniveau des geplanten Fußweges, der am östlichen Plangebietsrand entlang der Bahnlinie verläuft.

Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 von November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den folgenden Abbildungen:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:



SIGNATUREN GEMäSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlage

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

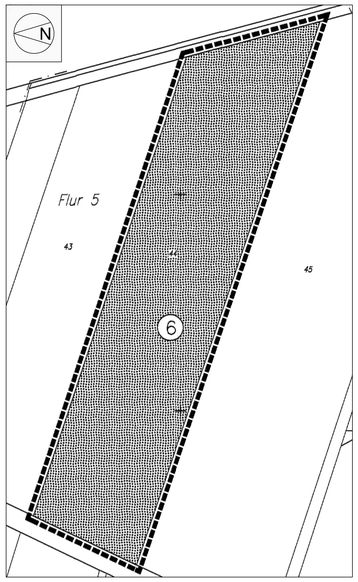
7. Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

8. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
- Fernwasserleitung
- unterirdisches Kabel, Leitung oder Kanal

9. GRÜNFLÄCHEN
- private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen: Bäume II. Wuchsordnung
- 1 LGZ 1 Landschaftsgestaltungszone 1 - Straßenbegleitgrün
- 3 LGZ 3 Landschaftsgestaltungszone 3 - Neuanlage Streuobstbestand

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Lärmschutzwall, H = Höhe über Gradiente
- Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand, H = Höhe über dem bestehende Höhenniveau des geplanten öffentlichen Fußwegs am östlichen Plangebietsrand
- Passive Schallschutzmaßnahme erforderlich
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Fahrbahnrand
- 14 Bemaßung
- ZU zugeordnete Baugebiete WA1 - WA3
- 221 bestehende Geländehöhe über NN



LEGENDE

Grünflächen

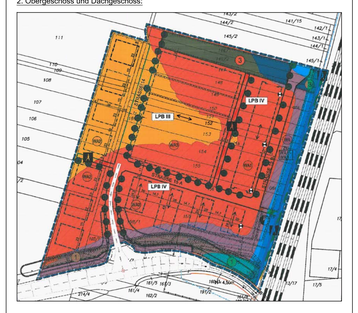
Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6 LGZ 6 Landschaftsgestaltungszone 6 Neuanlage von extensivem Grünland

Geltungsbereich der Ausgleichsfläche

2. Obergeschoss und Dachgeschoss:



Im Bereich der Lärmpegelbereich III, IV und V sind in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

C Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Grosskronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior " Westhof's Glorie "
Quercus robur
Quercus petraea
Salix alba " Liempde "/Tristis
Tilia cordata
Tilia europaea „Pallida'

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

Acer campestre
Corylus columa
Prunus avium
Prunus avium " Plena "
Populus tremula
Carpinus betulus
Quercus robur " Fastigiata "
Tilia cordata " Greenspire "
Aesculus hippocstanum "Baumannii "
Betula nigra

1.3 Obstbäume Hochstamm

Äpfel

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

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
Koburger Mal-Herzkirsche
Lauermannkirsche
Ochsenherzkirsche
Rote Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Schneiders späte Knorpelkirsche
Süße Frühweichse

Sonstige

Speierling
Walnuß

1.4 Sträucher

Amelanchier ovalis
Ilex aquifolium
Taxus baccata
Rosa pimpinellifolia
Chaenomeles japonica
Potentilla fruticosa
Deutzia spec.
Hibiscus spec.
Ilex crenata
Philadelphus coronaries/spec
Spiraea decumbens/spec
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

Acer campestre
Fagus sylvatica
Berberis thunbergii (grünlaubig)
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Crataegus spec.
Ligustrum vulgare " Atrovirens"
Taxus baccata

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

Großkronige Bäume I WO	4 x vmDB	STU 20/25
Mittelkronige Bäume II WO	4 x vmDB	STU 20/25
Kleinsträucher	3 x vmB	80/100
Großsträucher	3 x vmB	125/150

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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

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

Im Plangebiet sind daher keine weiteren archäologischen Untersuchungen mehr notwendig.

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

3 Altlasten

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

4 Straßenentwässerung

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

5 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.

6 Heilquellenschutz

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

7 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der 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 nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

8 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

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

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

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

9 Elektro-Freileitung

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

10 Schutz bestehender Leitungen

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

11 Bergbau

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich aktuell keine unter Bergaufsicht stehenden Betriebe. Das Plangebiet wird von einem auf Kohlesäure verliehenen Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich Lagerstätten existieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO2-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden.

12 Arten- und Biotopschutz

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

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

Die Bauherrenschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Baustopp 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 Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **22.07.2014**

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB **22.07.2014**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

(§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **11.08.2014 - 19.09.2014**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **28.07.2014 - 19.09.2014**

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

(§ 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB) .....**16.01.2015 - 30.01.2015**

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

(§ 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB) ..... **22.12.2014 - 23.01.2015**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **17.03.2015**

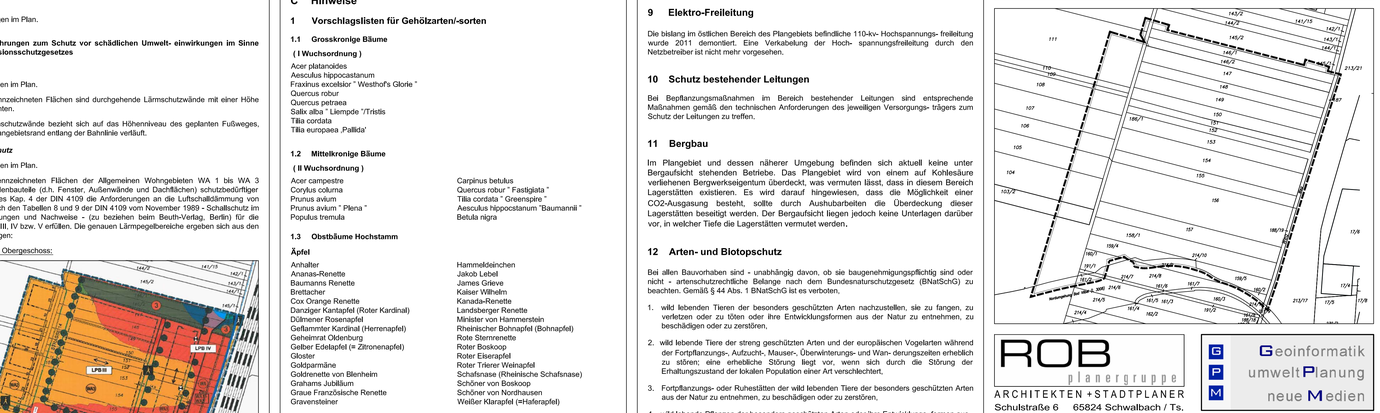
.....

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) **02.04.2015**

.....

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



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

GPM Geoinformatik umwelt Planung neue Medien

Stadt Bad Vilbel
2. Änderung Bebauungsplan „Im Schleid"

Bearbeiter:	Horn		
Plannr.:	1408_S	Masstab:	1:1000
Datum:	11.02.2015	Format:	Din A0

Satzung