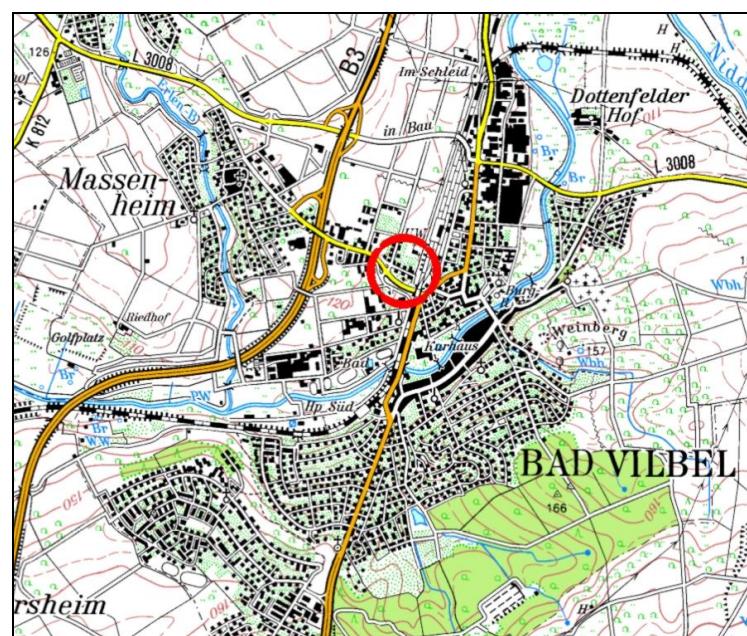


**Bebauungsplan "Quellenpark Südost"**



**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan "Quellenpark Südost" besteht aus einem Planteil im DIN A1-Format und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **gemäß § 9 (1) und (2) BauGB**

## **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **WA: Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **MI: Mischgebiet**

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind zulässig:

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

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

### **GE (e) – Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 8 (2) Nr.3 und Nr.4 bzw. § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

## 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA 1:** Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt drei.

**WA 2:** Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

**MI:** Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,6. Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt drei. Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt auf der gesamten Gebäudelänge parallel zur Homburger Straße 12,0 m. Der untere Bezugspunkt befindet sich jeweils senkrecht vor dem Gebäude auf der Achse der Homburger Straße.

**GE (e):** Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen auf der gesamten Gebäudelänge parallel zur Homburger Straße: 12,0 m. Sie darf durch technische Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 15,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projezierten Dachfläche überdecken. Der untere Bezugspunkt befindet sich jeweils senkrecht vor dem Gebäude auf der Achse der Homburger Straße.

## 3 BAUWEISE

**WA 1:** Es gilt die geschlossene Bauweise.

## 4 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VERKEHRSGRÜN

**Zwischen WA und P+R-Platz:** Mindestens 90 % der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern - z.B. gemäß Vorschlagsliste II - zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei ist eine mindestens dreireihige geschlossene Anpflanzung anzulegen.

**Westlich der Straße An den Röden:** Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche-Verkehrsgrün vorhandenen Gehölzbestände sind vollständig zu erhalten und bei angrenzenden Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

## 5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - PARK+RIDE-PLATZ

Die öffentliche Verkehrsfläche - Park+Ride-Platz ist wasserdurchlässig zu befestigen. Die Fahrspuren können versiegelt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

Innerhalb des Park+Ride-Platzes sind mindestens 16 standortgerechte Laubbäume - z.B. gemäß Vorschlagsliste I - anzupflanzen und im Bestand zu erhal-

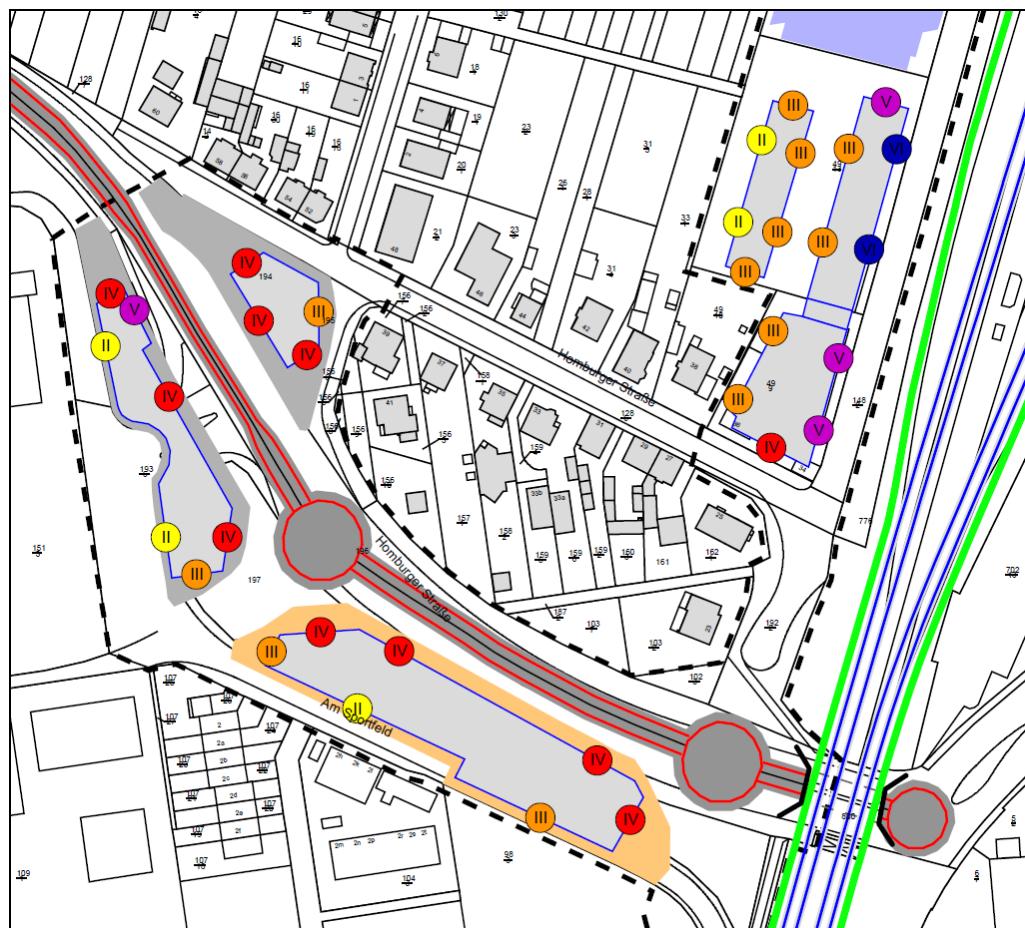
ten. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 qm oder in durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen.

## 6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

### 6.1 LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

Innerhalb der Baugebiete sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärmb ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgende Lärmpegelbereiche berücksichtigen:



Karte mit den anzusetzenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109

**Hinweis:**

**Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8**

Spalte	1	2	3	4	5	
	Raumarten					
Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärm-pegel“	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume <sup>1)</sup> u. ä.	
		[dB(A)]	erf. R'w,res des Außenbauteils [dB]			
1	I	bis 55	35	30	-	
2	II	56 bis 60	35	30	30	
3	III	61 bis 65	40	35	30	
4	IV	66 bis 70	45	40	35	
5	V	71 bis 75	50	45	40	
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45	
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50	

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**WA 1:** Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer sind an der lärmabgewandten Seite anzutragen. Sofern eine Anordnung aller Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlaf- und Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für alle Zimmer ist durch konstruktive Maßnahmen die Einhaltung eines Wertes von 30 dB(A) nachts im Innenraum sicherzustellen. Dies kann erfolgen durch die Ausstattung mit nicht öffnbaren Fenstern mit mechanischer Lüftungseinrichtung oder mit Fenstern, die entsprechend dem Hamburger Leitfaden ("Lärm in der Bauleitplanung 2010" bzw. "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" Hamburg 2011) konstruiert sind.

**WA 2:** Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Seite anzutragen oder es ist durch konstruktive Maßnahmen (z.B. Fenster mit mechanischer Lüftung, Fenster gem. Hamburger Leitfaden) die Einhaltung eines Wertes von 30 dB(A) nachts im Innenraum sicherzustellen.

**MI, GE(e):** Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer sind an der lärmabgewandten Seite anzutragen oder es ist durch konstruktive Maßnahmen (z.B. Fenster mit mechanischer Lüftung, Fenster gem. Hamburger Leitfaden) die Einhaltung eines Wertes von 30 dB(A) nachts im Innenraum sicherzustellen.

## 6.2 ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZVORKEHRUNGEN

**WA 1:** Zur Reduzierung der Schwingungssimmissionen ist eine elastische Gebäudelagerung oder eine Entkoppelung der Untergeschossaußenwände vom anstehenden Erdreich durch vertikal angeordnete "Elastomeratten" vorzusehen.

Hinweis: Die Prognosen sind in Bezug auf den Bahnverkehr im Vorfeld des Bau genehmigungsverfahrens auf Basis konkreter Gebäudeplanungen zu überprüfen und die erforderlichen Minderungsmaßnahmen auf diese Prognosen abzustimmen.

## 7 ANZUPFLANZENDE EINZELBÄUME

Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind entlang der Homburger Straße innerhalb der an die Straße grenzenden nicht-überbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte Einzelbäume - z.B. gemäß Vorschlagsliste I - anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 3,0 m parallel zur Homburger Straße abgewichen werden.

Die Bäume sind in einem Grünstreifen anzupflanzen, der ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Homburger Straße eine Mindestbreite von 2,0 m besitzt und mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Innerhalb dieses Grünstreifens sind Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen unzulässig. Der Grünstreifen ist durchgehend parallel zur Homburger Straße anzulegen und kann pro Baugrundstücksfläche auf einer Breite von insgesamt 5 m unterbrochen werden.

Die anzupflanzenden Einzelbäume werden auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung angerechnet.

## 8 ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist in einer mindestens 10 qm großen begrünten Baumscheibe im Bestand zu erhalten. Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen sind unzulässig. Bei Abgängigkeit ist der zu erhaltende Einzelbaum durch einen standortgerechter Laubbaum – z.B. gemäß Vorschlagsliste I – zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, durchzuführen.

## 9 BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN

Im Teilgebiet WA 2 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis die Baufelder im Teilgebiet WA 1 in voller Länge parallel zur Bahnlinie mit Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche an der dafür festgesetzten Stelle und in einer Gesamthöhe von mindestens 12 m entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut sind.

## LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 (3) HWG

#### 10 DACHGESTALTUNG

**WA, MI:** Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen

#### 11 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

**WA 1, 2:** Mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen, z.B. gemäß Vorschlagsliste II, zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

**MI:** Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen, z.B. gemäß Vorschlagsliste II, zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

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

#### 12 GESTALTUNG VON LAGERFLÄCHEN

**GE(e):** Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten, mindestens 1,8 m hohen Heckenpflanzung aus Laubgehölzen zu umgeben.

#### 13 EINFRIEDUNGEN

**GE(e):** Als Einfriedungen sind Mauern und undurchsichtige Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m und durchsichtige Zäune und Laubgehölzhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

## 14 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Immissionen durch die Bahntrasse: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen, insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug. Es ist in unmittelbarer Nähe mit der Beeinflussung durch elektromagnetische Felder zu rechnen. Während Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper ist mit dem Einsatz von Gleisbaumaschinen, Tyfonen und Signalhörnern zu rechnen.

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

Kampfmittel: Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurftgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Es sind die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen / Regierungspräsidium Darmstadt vom 27.09.2013 (Az. B 1837-2013), die i.V.m. der vorliegenden Planung erteilt wurde, sowie die darin aufgeführten Regelungen zu beachten.

Begrünung auf der Nordostseite der Homburger Straße: Soweit möglich sollte der für Straßenrandbegrünung noch zu Verfügung stehende Bereich analog zu der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche begrünt werden, s. Punkt 4 der Festsetzungen.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.

Heilquellschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellschutzbezirk. In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen ist mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

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

Versorgungsleitungen: Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Versorgungsanlagen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, der Unitymedia GmbH&CoKG bzw. der DTAG und der OVAG Netz AG. Im Bereich der Versorgungsanlagen ist grundsätzlich Vorsicht geboten. Arbeiten im Bereich aller Versorgungsleitungen, auch der Hausanschlüsse, sind im Vorfeld mit den Versorgungsträgern einvernehmlich anzustimmen.

Artenschutzrechtliche Belange:

1. Notwendige Gehölzfällmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29 Februar durchzuführen.
2. Es wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen. In Frage kommen außen hängende artspezifische Nistkästen, Fledermauskästen oder einzubauende Niststeine.

Vorschlagslisten

I Straßenbegleitende standortgerechte Laubbäume

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

II Einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume

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