

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB MI Mischgebiet § 9(1) Nr.1 BauGB, §6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB 0.4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (zwingend) § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage § 9 (1) Nr.1 BauGB max. Gebäudehöhe in Metern über Normal Null (NN), vgl. textl.

Festsetzung 2.2 § 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO Bezugspunkt für Höhenfestsetzung der jeweiligen Erschließungsstraße, Bezugshöhe in Meter über Normal Null (NN) § 9(1) Nr.1 BauGB. § 16 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB Stellung baulicher Anlagen offene Bauweise

§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO

geschlossene Bauweise

§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO abweichende Bauweise (textl. Festlegung 3.4 und 3.5)

§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO Baugrenze § 9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

§ 9(1) Nr. 21 BauGB, § 23 BauNVO

§ 9(1) Nr. 4 und 11 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer § 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB Flächen an die Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9(1) Nr. 4 und 11 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu § 9 (1) Nr.21 BauGB belastende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte siehe textl. Festsetzung 5.1, 5.2, 5.3

§ 9(1) Nr. 21 BauGB mit Gehrecht zu belastende Fläche, Begünstigte siehe textl. Festsetzung 5.1, 5.2, 5.3

§ 9 (1) Nr.1 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen/Stellplätze ____ § 9(1) Nr. 4 BauGB

Kataster / Bemaßung Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude Bestand

8.00 Bemaßung

Gestaltung baulicher Anlagen

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen Aufgrund § 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, Gültigkeit vom 03.12.2010 bis 31.12.2015 werden

Satellitenanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO) Im gesamten Mischgebiet sind Satellitenanlagen unzulässig.

Hinweise

Hinweise

Stellplätze Bei der Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998 (1. Änderung, in Kraft seit 01.01.2010).

Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren

Denkmalschutz Nenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für

Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 HDSchG)

Bodenschutz

Belastungen mit Nickel und Arsen

Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen. In Vegetationsflächen und vegetationsfreien Spielbereichen ist mit mindestens 0,4m unbelastetem Boden zu überdecken.

Im Sinne des Arbeits- und Anwohnerschutzes gilt, unabhängig von der gemessenen Belastung, bei allen Erdarbeiten und beim Transport des Aushubs, ein Minimierungsgebot in Bezug auf die Staubentwicklung. Hierzu zählt, dass

- ab- und zwischengelagerter Erdaushub gegen Verwehungen und Betreten durch Unbefugte zu sichern ist.

bei Bodenaushubarbeiten der Boden ggf. zu befeuchten ist, die herausfahrenden mit Erdmaterial beladenen LKWs mit Planen abzudecken sind,

Verschmutzungen auf den umliegenden Straßen, z.B. durch Reinigung der Reifen, zu vermeiden sind. - LKW im Bereich des Baugebietes und ggf. der angrenzenden Wohnsiedlung nur mit Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen.

Die LAGA Richtlinie "Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" und das aktualisierte Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der RP Darmstadt - Gießen - Kassel vom 19.05.2009 sind zu beachten.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2011 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet muss eine Wassermenge von min. 1600 l/min. (96 m³ / h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m² betragen. Heilquellenschutz

Das Plangebiet befindet sich in dem Schutzbezirk der oberhessischen Heilquellen ("Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen" von 1929, Zone I). Dies bedeutet für das Plangebiet, dass für unterirdische Arbeiten wie Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 74 HWG (hessisches Wassergesetz) erforderlich ist.

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Umnutzungen, Abbrucharbeiten und Erdarbeiten sowie bei der Neuerrichtung von

Gebäuden sind detaillierte Untersuchungen des Untergrundes auf Umweltschadstoffe Hierfür sind geeignete Gutachter bzw. Ingenieurbüros zu beauftragen und die Maßnahmen

sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt und mit dem Wetteraukreis, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen: - RP Darmstadt, Abteilung Dez. IV/F 51.5 Bodenschutz West, Herr Dr. Häckel o.V.i.A. 069-2714-2976 i.V.m.

stücken im Baugebiet eine Regenrückhaltung und vor der Einleitung in die öffentlichen Sam-

- Wetteraukreis, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, Herr Girschick o.V.i.A. 06031-83-4416 Schmutz- und Regenwasserkanal Die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in die öffentlichen Sammelleitungen sind dem FD Tiefbau/Abwasser der Stadt Bad Vilbel zur Prüfung mitzuteilen. Ggf. ist auf den Grund-

Empfehlungen

melleitungen eine Drosselung vorzusehen.

D. Empfehlungen

Zisternen

1.1 Es wird empfohlen, Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser einzurichten.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer (kleiner 5 Grad Dachneigung) zu begrünen. Brut- und Nistkästen Es wird empfohlen im Plangebiet Brut- und Nistkästen für Vögel und Fledermäuse

Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.10.2012 Bekanntmachung Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB wurde am 07.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 07.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2013 bis 05.04.2013 Eine Bürgerversammlung erfolgte am 21.03.2013 Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 07.03.2013 bis 09.04.2013 Offenlage Der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB am 27.08.2013 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 29.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 09.09.2013 bis 14.10.2013 erfolgte in der Zeit Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 09.09.2013 bis 14.10.2013 Satzungsbeschluss Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO erfolgte am 12.11.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung 20.11.2013 Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr Bekanntmachung Die Bekanntmachung erfolgte im Bad Vilbeler Anzeiger am 28.11.2013 29.11.2013 Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr

Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen

- |--

- |-

A. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom

2011 (BGBI. I S. 1509) werden festgesetzt: Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO) 1.1 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom

der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli

23.01.1990 (BGBI, LS, 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI, LS, 1548) m.W.v. 20.09.2013 und

Das Mischgebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert in MI 1 bis MI 6. 1.2 Im MI 1 – MI 6 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO); (vgl. auch Textfestsetzung 8.1.)

1.3 Im MI 6 sind Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO);(vgl. auch Textfestsetzung 8.1) 1.4 Im MI 4 und 5 sind Lagerplätze und Lagerhallen zulässig. Im MI5 an der Friedberger Straße Nr. 114 (Flurstück 56/2) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Autowerkstatt (mit Karosseriebau

im UG.) gem. § 1 Abs. 10BauNVO zulässig. Zufahrten, Fensteröffnungen, Tore, Be- und

Entlüftungsanlagen der gewerblichen Anlage sind zur Nordseite zu orientieren. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Vilbel von Juni 2008 ist im Mischgebiet <u>nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel</u> bzw. <u>nur nicht zentrenrelevante</u>

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante
Grund- und Nahversorgungs- güter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	Sortimente
 Lebensmittel, Getränke Drogerie, Pharmazeutika Haushaltswaren Wasch- und Putzmittel Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Schulbedarf Schnittblumen Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) Foto, Video, Optik, Akustik Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartike Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel Beleuchtungskörper, Lampen Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger 	Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe Baby- und Kinderartikel Sanitätswaren, Parfümerie Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) Foto, Video, Optik, Akustik Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten,	Bad-, Sanitäreinrichtung und zubehör Bauelemente, Baustoffe Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromöbel und -maschinen Erde, Torf Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrzäder) und Zubehör Farben, Lacke und Tapeten
	Beleuchtungskörper, Lampen Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel Fahrräder und Zubehör Waffen und Jagdbedarf Uhren, Schmuck, Silberwaren Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik	Fliesen Gartenhäuser, -geräte Installationsmaterial, Heizung, Öfen Möbel, Küchen Pflanzen und -gefäße Roilläden, Markisen Werkzeuge

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Allgemeiner Textteil, Tabelle 7, S. 52 Sortimentsliste, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011, Staatsanzeiger 42/2011 Ausnahmsweise kann von der textlichen Festsetzung 1.5 (zentrenrelevante Sortimente) abgewichen werden, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen ist, dass die geplante

Handelseinrichtung keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel

Im gesamten Mischgebiet ist nur nicht großflächiger Einzelhandel zulässig.

Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (§19 (4) S. 3 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0.4 im Mischgebiet MI 2 und MI 3 und

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

von max. 0,6 im Mischgebiet MI 1 und MI 4, MI 5 und MI 6 bestimmt. Wintergärten, Loggien, Balkone und Terrassen sind auf die GRZ nicht anzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch

 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Im MI 1 ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19(4) BauNVO von bis zu 1,0 zu zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baurundstück lediglich unterbaut wird und die von einer Erdschicht von mindestens 0.3 m überdeckt und bepflanzt / begrünt sind, sind nicht in die GRZ einzurechnen.

2.2 Im MI 1 – MI 6 wird gem. § 16 BauNVO für jedes Baufenster eine maximale Gebäudehöhe Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagenteilen (z.B. Solaranlagen, Antennen, Sattelitenanlagen, Aufzugüberfahrten, Lüftungen, u.ä.) um max. 1,0m überschritten werden.

Im Bereich der festgesetzten Tiefgarage sind untergeordnete Gebäudeteile zur Be- und Entlüftung, die oberirdisch sichtbar sind, zulässig.

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB) 3.1 Im MI1 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im MI2, MI3, MI4 und MI5 gilt die abweichende Bauweise. Hier kann sowohl an die Grenze angebaut werden oder mit seitlichem Grenzabstand gebaut

3.3 Im MI 2 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 6 (5) HBO 0,3 H. Der Mindestabstand zwischen Wohngebäuden im MI 2 muss, sofern nicht angebaut wird, mindestens 6 m betragen.

3.4 Im MI 1 ist an der Fassade, die der Friedberger Straße zugewandt ist, eine Überbauung erst ab dem 1. OG zulässig und dadurch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Erdgeschoss (9 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Friedberger Straße, vgl. textl. Festsetzung 5) baulich zu ermöglichen. Eine Unterbauung in diesem Bereich ist zulässig. Es muss ein mindestens 2,3m hoher Bereich (lichte Höhe) von Bebauung freigehalten werden. Balkone sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie dürfen diese max. 3 m überschreiten und insgesamt max. 75% der jeweiligen Fassade betragen.

3.6 Im MI 3 kann an das bestehende Gebäude (Gießener Straße Nr. 27 a) angebaut werden oder mit mindestens 3 m Grenzabstand gebaut werden. Im MI 3 ist gemäß § 22 (4) BauNVO in einem Abstand von mindestens 4 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu bauen. Abweichend von § 6 Abs. 5 HBO beträgt der seitliche Grenzabstand im MI 3 im Norden 4 m.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB) Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Stellplatzanlagen sind im gesamten MI-Gebiet, also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind im gesamten MI-Gebiet, also innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) Die mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

5.2 Die mit F gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Anwohner sowie der Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und des Entsorgungsträgers festgesetzt. 5.3 Die mit L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

innerhalb der mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Fläche in Teilbereichen ein Pflanzstreifen bzw. Pflanzinseln bis zu einer maximalen Breite von 0,5m und einer max. Entfernung von 0,5m von der Grenze zulässig, für Kletterpflanzen und Rankhilfen. Die Aufweitungen der mit GFL- bzw. Gehrecht zu belastenden Flächen können in ihrer Lage

Entlang der Grenze zwischen MI 1 und MI 6, MI 2 und MI 5 sowie zwischen MI 3 und MI 4 ist

geringfügig, d.h. um bis zu 1m abweichen. Die Größe der Fläche der jeweiligen Aufweitung muss beibehalten werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB) 6.1 <u>Befestigung der Feuerwehrzufahrten</u>

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster, Schotterrasen, Porenpflaster o.ä. mit wasserdurchlässigem Unterbau), soweit es dem Schutz des Grundwassers nicht entgegensteht. Artenschutz / Bauzeitenregelung

Rodungsarbeiten der Gehölzbestände und Abrissarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 01.03. des Folgejahres ausgeführt werden. Vorsorglich können vor Beginn der Fortpflanzungszeit mögliche Nistplätze an den abzureißenden Gebäuden für die Vögel unbrauchbar gemacht werden (z.B. Verschließen von Höhlen, Nischen), wenn mit dem Abriss erst nach dem 01. März begonnen werden kann.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 (1) 25 BauGB) Baumpflanzungen

Baumpflanzungen an der Friedberger Straße und im Bereich von Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Dies ist durch entsprechende Baumarten und / oder regelmäßigen Baumschnitt vom Eigentümer

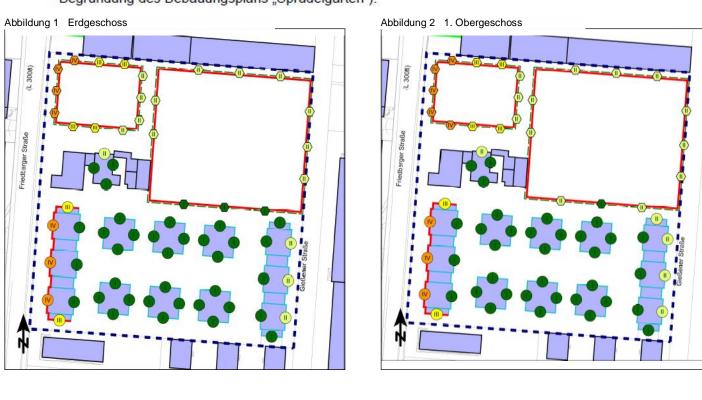
Im Bereich der festgesetzten FL-Flächen sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 und Abs. 2 BauGB)

8.1 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen nicht zulässig.

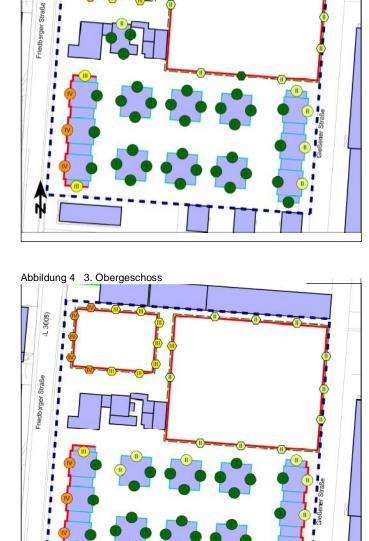
Im Mischgebiet 6 (MI 6) sind Wohnnutzungen nicht zulässig. 8.2 <u>Lärmschutz Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB</u>

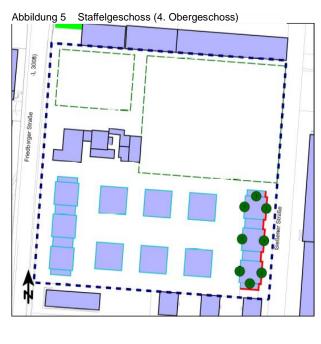
Im Geltungsbereich sind in den rot gekennzeichneten Bereichen (s. Abbildungen 1 bis 5) bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (§ 42 HBO), bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm 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. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren für alle Fassadenbereiche ab einem Lärmpegelbereich III zu erbringen.

Lagepläne mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche entlang der Fassaden gemäß DIN 4109 für das maßgebliche Geschoss: (Auszug aus dem schalltechnischen Untersuchung Büro Fritz Anhang 5.1-5-5, im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans "Sprudelgärten")









Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 55 dB(A): Lärmpegelbereich I = 60 dB(A): Lärmpegelbereich II <= 65dB(A): Lärmpegelbereich III</p> <= 70 dB(A): Lärmpegelbereich IV</p> <= 75dB(A): Lärmpegelbereich V</p> <= 80 dB(A): Lärmpegelbereich VI dB(A): Lärmpegelbereich VII Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Gebäude (Bestand) Gebäude (geplant) Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm gem. Fests.

8.3 <u>Lärmschutz Gewerbeanlagen § 9 (1) Nr. 24 BauGB</u>

Im Geltungsbereich sind an den oben gekennzeichneten Fassadenbereichen (rote Linie) bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Betriebsanlagen, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Minderung des Beurteilungspegels zu treffen. An den gekennzeichneten Fassaden sind im Bereich der Fenster die Planungsempfehlungen der DIN EN 12354-3, Anhang C (Ausgabe 2000) zu berücksichtigen. Die Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass die für den Tag und die Nacht gültigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60/45 dB(A)) vor zu öffnenden Fenstern in Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten oder unterschritten werden. Soweit Fenster lediglich der Belichtung jedoch nicht der Belüftung von Wohnräumen dienen, kann auf Vorkehrungen zum Schallschutz nach den Empfehlungen der DIN EN 12354-3, Anhang C (Ausgabe 2000) verzichtet werden. Im Bereich von Fassaden, vor denen die oben genannten Immissionsrichtwerte überschritten werden, dürfen auch dann keine Außenwohnbereiche angeordnet werden, wenn für die hier angrenzenden Aufenthaltsräume kein Immissionskonflikt im Sinne der TA Lärm be-

Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Bei Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen. Im Rahmen der Nachweisführung für die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen, ist die Dämmung der Lüftungselemente zu berücksichtigen. Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden im Mischgebiet gilt Lärmpegelbereich II.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen für die geplante Nutzung

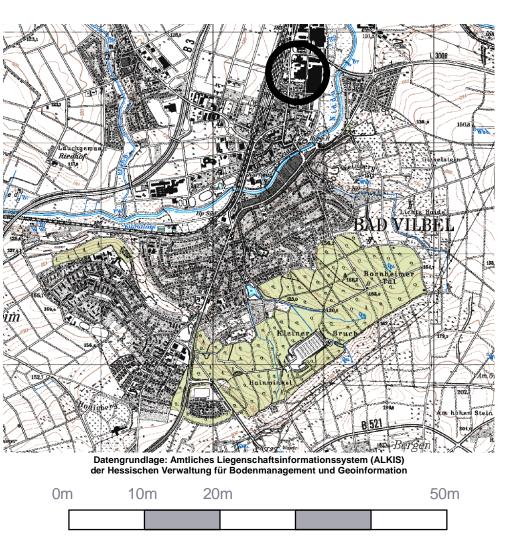
Empfehlungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es wird empfohlen, im MI 1 und MI 6 an der Westfassade bzw. straßenzugewandten Fassade der Friedberger Straße / Schienenverkehr a) gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und b) Aufenthaltsräume (§ 42 HBO) zur straßen- bzw. schienenabgewandten Seite zu

Bebauungsplan "Sprudelgärten" Bad Vilbel

zwischen Friedberger Str. und Gießener Str

Satzungsexemplar



Maßstab 1:500

Stand: 29. November 2013 BLFP FRIELINGHAUS ARCHITEKTEN

PLANUNGS GMBH - BAULEITUNGS GMBH - ARCHITEKTEN BDA STRASSHEIMER STR.7 TEL.: 06031/60 02-00 E-MAIL: mailto@blfp.de 61169 FRIEDBERG FAX: 06031/ 60 02-22 www.blfp.de