



### A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Heiligsche Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 245)
- Heiligesches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- Heiligesches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)
- 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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauartungsverordnung - BauVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### B Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten abweichend von § 14 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

(gemäß § 11 BauVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Eine Verkaufsstelle mit einer maximalen Verkaufsfäche von 790 m<sup>2</sup>, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht.
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, und
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

In Bezug auf die Verkaufsstelle sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften
- Schreibwaren
- Schrittbücher
- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Topfplanzen, Tiermärgel
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst- und gewerbe-, Bild-, Bastelartikel
- Brennstoffe
- Erde, Torf
- Pflanzen und -getriebe

#### 1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 5 und SO 6

(gemäß § 11 BauVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, und
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

#### 1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3

(gemäß § 11 BauVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Eine Schank- und Speisewirtschaft, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben steht.
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Geschäfts- und Bürogebäude, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen,
- Ein Schullandheim und eine Schulungsstätte, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen,
- Veranstaltungs- und Versammlungsstätten, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieben stehen.

#### 1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4

(gemäß § 11 BauVO)

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden, die den im Plangebiet befindlichen Betrieben dienen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### 2.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 12,50 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 112 m ü. NN festgesetzt.

### 2.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 16,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

### 2.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

### 2.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,2.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,5.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

### 2.5 Sonstiges Sondergebiet SO 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 109 m ü. NN festgesetzt.

### 2.6 Sonstiges Sondergebiet SO 6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 16,00 m. Der untere Bezugspunkt wird auf 112 m ü. NN festgesetzt.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Bauweise

#### 3.1.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 6

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,0 m, jedoch maximal 160,0 m betragen.

#### 3.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

#### 3.1.3 Sonstige Sondergebiete SO 4 und SO 5

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

### 4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

Stellplätze, Carports und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 - SO 6

Stellplätze und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5 Straßenverkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan. Es werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

### 6.1 Anpflanzen von Gehölzen

Bei Anpflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind Pflanzen der Artenliste E1 in den dort aufgeführten Mindestflächen zu verwenden.

### 6.2 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sowie sonstige Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen (DN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu bewahren und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens oder einer zulässigen Baumaßnahme sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

### 6.3 Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Neubauten ist auf den Freiflächen zu versickern. Die Kopplung mit erdverfügbaren Speichersystemen (Zisternen, Zierleiche) ist möglich (siehe auch E11).

### 6.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Alle nach Süden und Westen gerichteten Außenwände über 80 m<sup>2</sup> Größe, sind mindestens zu 50 % mit Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen der Vorschlagsliste zu begrünen. Pro 2,0 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

Für den Fall, dass die Fassadenfläche für energieeffiziente Maßnahmen vorgesehen ist (z.B. passive Solnergienutzung, Freihaltung von Beschattung) kann diesen Vorrang eingeräumt werden.

### 6.5 Artenschutzmaßnahmen

Die Lagerflächen für den abgetragenen Boden und das Materiallager sind primär auf bereits versiegelten Flächen einzurichten.

Die Rodung von Gehölzen und Baulandbefreiung muss außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Anfang November bis Ende Februar stattfinden.

Höhlenbäume sind vor der Fällung mit Hilfe einer Baumhöhlenkamera zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen sind zu verschließen. Sollten sich Fledermäuse in den Baumhöhlen befinden, muss sich die Rodung verzögern, bis der Ausflug festgestellt hat (ökologische Bauleitung erforderlich).

Am geeigneten Orten in der Umgebung des Dottenfelder Hofes sind 4-5 Nisthöhlen für den Steinhäufiger anzubringen.

Vorhandene Nistkästen in Bäumen sind vor Fällung in Nachbarbäume umzuhängen. Zusätzlich sind vertikal gehende Naturhöhlen im Verhältnis von mindestens 1:2 durch Nistkästen verschiedener Bauarten in der Umgebung zu ersetzen.

Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei geringem Eingriff in den Gebäudebestand ist das Gebäude vor Beginn der Baumaßnahme von einem Fachgutachter auf Nester, tatsächliche oder potenzielle Fledermäusequartiere oder sonstige Vorkommen hin zu untersuchen.

## 6.2 Erhaltung von Baumgärten

Die innerhalb der, im Sonstigen Sondergebiet SO 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche, vorhandenen Gartenflächen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu nutzen.

## 7 Sonstige Festsetzungen

### 7.1 Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

#### 7.1.1 Private Straßenverkehrsflächen

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### 7.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### 7.1.3 Sonstige Sondergebiete SO 1

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadwerke Bad Vilbel GmbH und der OVAG Netz AG festgesetzt.

## C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

### 1 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 Baumschneise von ca. 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschneisen sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abeckgitter, vorzusehen.

Stellplätze für Fahrräder ab 5 Fahrrädern sollen mit Rahmensicherung ausgestattet werden.

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

Die Beachtung der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Teil E1; Hinweise).

## 2 Dachform

### 2.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 4

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 4 sind Flachdächer nicht zulässig.

### 2.2 Sonstiges Sondergebiet SO 3

Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

## D Nachrichtliche Übernahmen

(gemäß § 9 (6a) BauGB)

### 1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(gemäß § 9 (6a) BauGB i.V.m. § 78b (1) WHG)

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das bedeutet, dass das Plangebiet bei HQExtrem (1,3 fach HQ100 (ein statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis)) teilweise von Überschwemmungen betroffen ist. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78 WHG, insbesondere des § 78b WHG und des § 78c WHG, zu berücksichtigen.

## E Hinweise

### 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

#### 1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides	Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior	Quercus robur
Salix alba	Tilia cordata

#### 1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Prunus avium	Carpinus betulus
Betula pendula	

#### 1.3 Obstbäume Hochstamm

Äpfel	Ananas-Renette
Anhalter	Bretbacher
Baumanns Renette	Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
Cox Orange Renette	Geflammer Kardinal (Herrenapfel)
Dülmener Rosenapfel	Gelber Edelapfel (=Zitronenapfel)
Geheimrat Oldenburg	Goldparmäne
Gloster	Goldrenette von Blenheim
Goldrenette von Blenheim	Graue Französische Renette
Hammeldreiechen	Jacob Lebel
James Grievé	Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette	Landsberger Renette
Minister von Hammerstein	Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Rote Sternrenette	Roter Boskoop
Roter Eisepapfel	Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase (Rheinische Schafsnase)	Schöner von Boskoop
Schöner von Nordhausen	Weißer Klarapfel (= Halerapfel)

#### Äpfel

Blumblaue Butterbirne	Blumblaue Butterbirne
Clapps Butterbirne	Clapps Butterbirne
Gelbes Butterbirne	Gelbes Butterbirne
Graue Luse	Graue Luse von Arranches
Hofratsbirne	Köstliche von Chameux
Madame Verté	Mollereibisch
Neue Poitlauer	Pastorenbirne
Vereinsdachtbirne	

#### Zwischen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth	Auerbacher
Bühler Frühzwetsche	Egeringer Frühzwetsche
Graf Athans	Große Grüne Renekode
Hauszwetsche (in Typen)	Königin Viktoria
Nancy mirabelle	Ontario pflaume

#### Kirschen

Bütners Rote Knoorpelkirsche	Dönnissens gelbe Knoorpelkirsche
Große Prinzkirsche	Großer Gobet
Große Schwarze Knoorpelkirsche	Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe	Koburger Mai-Herzkirsche
Laermannkirsche	Ochsenherzkirsche
Rote Knoorpelkirsche	Schattemorrelle
Schnieders späte Knoorpelkirsche	Süße Frühweisel

#### Sonstige

Spierling	Walnuss
-----------	---------

## 1.4 Sträucher

Cornus sanguinea	Cornus avellana
Crataegus monogyna	Crataegus lanigata
Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum
Prunus spinosa	Rosa avensis
Rosa canina	Rosa gallica
Rosa rubiginosa	Rubus fruticosus
Sambucus nigra	Sambucus racemosa
Salix purpurea	Viburnum opulus
Viburnum lantana	

## 1.5 Geschnittene Hecken

Berberis vulgaris	Carpinus betulus
Crataegus spec.	Ligustrum vulgare

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

- Großkronige Bäume I WO 4 x vmbD STU 18/20
- Mittelkronige Bäume II WO 4 x vmbD STU 16/18
- Kleinräucher 3 x vmb 80/100
- Großräucher 3 x vmb 125/150

Bei der Beschaffung von Pflanzgut ist auf die gebietslegene Herkunft gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu achten (vgl. Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit).

## 2 Altlasten

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 3-6 BBodSchG ist im Plangebiet nicht bekannt.

## 3 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 § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## 4 Schutz von Kulturdenkmälern

Die ursprünglichen Gebäude des Dottenfelderhofes stehen als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Heiligesches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Schutz. Danach sind alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild und im Inneren der Gebäude gem. § 18 Abs. 2 S. 1-4 HDSchG genehmigungspflichtig. Darüber hinaus kann Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG geltend gemacht werden.

## 5 Verwertung von Niederschlagswasser

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

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Eintrahstellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) des Wetterkreises anzuzeigen.

Für fest mit der Trinkwasserversorgungsanlage verbundene Tiertränken sind die Vorgaben der EN 1717 zu beachten. Dies gilt auch für Anlagen im Bestand.

## 6 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativ Schutzzone III der Stadt Bad Vilbel ID 440-005 (St.-Anz. 15/1918, Seite 738 ff.). Die in der Verordnung enthaltenen Gebote und Verbote sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Heiligesches Wassergesetz (HWG), insbesondere die Vorhaben für Bodeneingriffe und wassergefährdende Tätigkeiten, sind zu beachten.

## 7 Gewässerrandstreifen der Nidda

Der gemäß § 23 Heiligesches Wassergesetz (HWG) gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen der Nidda mit einer Breite von 10 m zwischen der Böschungsoberkante des Gewässers und die hieran landsideig angrenzende Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Zu baulichen Anlagen gehören auch Mauern und Zäune. Auch sind in diesem Bereich Veränderungen an der Geländeoberfläche unzulässig.

## 8 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3008 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Vilbel hat Sorge dafür 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 Ausbaumaßnahmen L 3008

Die Ausbaumaßnahmen an der L 3008 müssen vor bzw. spätestens mit Inbetriebnahme von neuen Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertig gestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

## 10 Schutz bestehender Leitungen

Bei Befreiungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## 11 Versicherung von Niederschlagswasser

Die Versicherung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine sogenannte Gewässerbenutzung dar. Wenn die Versicherung geeignet ist, eine dauernde oder erhebliche negative Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit herbeizuführen, kann dies ebenfalls einen Benutzungstatbestand gemäß Absatz 2 Nr. 2 dieser Vorschrift erfüllen. Beabsichtigte Versicherungen sind beim Kreisausschuss des Wetterkreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Schacht- oder andere punktuelle Versicherungen sind nicht zulässig.

## 12 Potentielle Überflutung und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizlagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulagern
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen,
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden,
- Mobile Mobil zu halten.

## Teil 1 der Satzungsunterlagen (insgesamt 2 Teile)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) ..... 17.12.2013

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** (§ 3 Abs. 1 BauGB) ..... 29.04.2014

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) ..... 07.04.2014 - 16.05.2014

**Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB** ..... 12.06.2018

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs** (§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... 02.07.2018 - 17.08.2018

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... 02.07.2018 - 17.08.2018

**Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB) ..... 30.10.2018

**Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde** (§ 10 Abs. 2 BauGB) ..... 02.01.2019

**Bekanntmachung der Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans** (§ 10 Abs. 3 BauGB) ..... 10.01.2019

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

ARCHITECTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

umweltPlanung  
neue Medien

## Stadt Bad Vilbel Bebauungsplan "Dottenfelderhof"

Bearbeiter: Horn  
Plannr.: 1112\_S-BPL  
Datum: 21.09.2018

Maßstab: 1:1000  
Format: DIN A0 Übergröße

## Satzung