

## **A. Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)**

### **1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 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, BauGB)**

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Zulässig sind höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

#### **2.2 Festsetzung der Höhenlagen**

Die Gebäudehöhe (GH) darf maximal 9,80 m betragen, gemessen vom Höhenbezugspunkt im Bereich der Erschließungsstraße (Parzelle 368).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2)**

#### **3.1 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

**4.1** Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Carports (überdachte Stellplätze) können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn bei einem Abstand zwischen Carport und Straßenverkehrsfläche von weniger als 3,00 m die Seiten des Carports offen sind. Hiervon sind die Seiten freigestellt, die unmittelbar an die Fassade eines anderen Gebäudes (z. B. Wohn- oder Garagengebäude) angrenzen.

**4.2** Durch die festgesetzte Stellplatzfläche verläuft ein 20 kV Kabel der OVAG. Für das Kabel ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, einzuhalten.

Auf dieser Fläche sind ausschließlich oberirdischer Stellplätze zulässig. Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Bepflanzungen sind nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel durchzuführen.

Es muss sichergestellt sein, dass die OVAG und die Stadtwerke Bad Vilbel oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erforderlich. Die Trasse ist mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Bad Vilbel gesichert.

### **5 Verkehrsflächen (gem. §.9 (1) Nr. 11 BauGB)**

#### **5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### **5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### **6 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)**

#### **6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen**

##### **6.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets**

Festgesetzt wird:

- 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 25 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.
- 6.1.2 Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke**  
Flächen für Stellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- 6.1.3 Erhalt von Einzelbäumen**  
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust eines Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten heimischen Baum vorzunehmen. Der Baum ist als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen. Der Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.1.4 Nisthilfen**  
Innerhalb des Plangebiets sind pro Grundstück 2 Vogelnistkästen sowie 1 Fledermauskasten an geeigneten Standorten anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 6.1.5 Einfriedungen**  
Als Grundstückseinfriedung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 6.1.6 Weitere Festsetzungen**  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von potenziell vorkommenden Vogel- und Kleinsäugetierarten gem. § 39 (5) BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 September) vorzunehmen, um eine evtl. erhebliche Störung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten auszuschließen.

## **C. Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)**

### **1 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 m<sup>2</sup> 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.

Zur Grundstücksgrenze der Parzelle 371 ist die Anlage von Stellplätzen ohne Grenzabstand zulässig.

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

## **2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Die Farbgebung entspricht den umliegenden Gebäuden. Nicht ortsbildgerechte grelle Dachfarben werden damit ausgeschlossen. Begrünte Dächer (Grasdächer od. extensiv Begrünung) sind ebenfalls zulässig. Die Installation von PV- oder Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

## **3 Dachneigung**

Es sind Walm- und Satteldächer bei Hauptgebäuden bei einer max. Dachneigung von 35 ° zulässig.

# **D. Kennzeichnungen und Hinweise**

## **1 Sicherung von Bodendenkmälern**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

## **2 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **2.1 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.

### **2.2 Regenwassernutzung**

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) 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 eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen 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 Wetteraukreises anzuzeigen.

### **2.3 Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Brunnen Berkersheimer Weg“ der Stadtwerke Bad Vilbel. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088. Bohrungen und Ausgrabungen über 5 m Tiefe sind nach § 88 HWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Aus Gründen des Heilquellenschutzgebietes darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen usw. versickert werden. Die Versickerung darf grundsätzlich nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Es darf keine dauerhafte Ableitung von oberflächennahem Grundschichtenwasser über Bauwerksdränagen erfolgen. Kellergeschosse müssen daher gegebenenfalls druckwasserdicht ausgeführt werden..

### **3 Schutz bestehender und geplanter Leitungen**

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

### **4 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 Wanderungszeiten 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 Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

### **5 Kampfmittel**

Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu informieren.

### **6 Bodenschutz/ Bodenbelastung**

Auf verschiedenen Standorten in der Bad Vilbeler Gemarkung, aber auch im benachbarten Norden Frankfurts, wurden in der Vergangenheit erhöhte Arsenwerte im Boden festgestellt.

Im Stadtteil Heilsberg bestehen geogen bedingte natürliche Vorbelastungen des Bodens. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans sind zudem künstlich verfüllte Bodenbereiche des ehemaligen Kraftwerks anzutreffen.

Für die Carl-Schurz-Siedlung hat die Stadt Bad Vilbel ein Gutachten über die Arsen- und Schwermetallbelastung erstellen lassen. Das Gutachten vom 15.11.1996 sowie ein erläuternder Bericht vom 10.12.1996 sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Zusätzlich hat die Stadt Bad Vilbel eine Baugrunduntersuchung erstellen lassen. Die Baugrunduntersuchung „Erste Empfehlungen zur Gründung, Abdichtung und Bauausführung“ vom 15.02.2019 (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel) ist ebenfalls Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Für alle Bautätigkeiten innerhalb des Planungsbereiches sind die Inhalte und Empfehlungen der vorgenannten Gutachten zu beachten.

Zusammenfassend wurde festgestellt, die erhöhten Gehalte von Arsen und verschiedenen Schwermetalle stammen aus tertiären Tonschichten, die im Gebiet in Tiefen von wenigen Metern unter der Bodenoberfläche anzutreffen sind. Diese sind geogener d. h. natürlicher Herkunft. Beim Bau der Häuser in der Carl-Schurz-Siedlung wurden diese Bodenschichten angeschnitten und dabei Bodenmaterial mit erhöhtem Arsen an die Oberfläche verlagert.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat beim Bebauungsplan „Taunusblick“ 2008 darauf hingewiesen, dass im Bereich Heilsberg stets mit geogenen Arsenbelastungen sowie teils auch solchen mit anderen Halb- und Buntmetallen zu rechnen ist. Dies ist bei Bodenarbeiten und insbesondere bei Betrachtungen des Grundwassers stets zu berücksichtigen, bedingt aber in der Regel keinen eigenständigen Sanierungsbedarf.

Bei Eingriffen in den Untergrund, Bodenaushubmaßnahmen (z. B. Kellerausschachtung) sowie einer anschließenden Entsorgung von Erdaushub sind nachfolgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesbodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), Anhang 2: Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.
- LAGA-Mitteilung 20: „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ - Technische Regeln: Allgemeiner Teil vom 6. November 2003, Teil II Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 5. November 2004 (heranzuziehen zur Bewertung der Feststoffwerte) und vom 6. November 1997 (heranzuziehen zur Bewertung der Eluatwerte)
- Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel Stand: 01.09.2018 sind zu beachten.

Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Erdaushub im Plangebiet ist in Übereinstimmung mit dem Wetteraukreis (FSt Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene) folgende Vorgehensweise zu beachten:

- Vor Beginn von Erdarbeiten ist auf dem Grundstück eine Beprobung auf den Parameter Arsen durchzuführen. Hierzu sind auf dem Grundstück mindestens 2 Rammkernsondierungen bis zur Fundament-Unterkante vorzunehmen. Hieraus ist eine Mischprobe zu erstellen und auf Arsen zu untersuchen. Das Ergebnis ist der zuständigen Behörde vorzulegen.
- Für eine gesundheitliche Risikoabwägung sind die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden – Nutzpflanze von besonderer Bedeutung. Bekanntermaßen ist Arsen nicht nur toxisch, sondern hat auch kanzerogene Eigenschaften. Belasteter Boden und Verfüllungen sind so abzudecken, dass hieraus keine zusätzlichen Belastungen entstehen.
- Vegetationsflächen und vegetationsfreie Spielbereiche sind mit mindestens 0,4 m unbelastetem Boden zu überdecken.
- Ist eine Nutzung des Grundstückes als Haus- bzw. Obst- und Gemüsegarten vorgesehen, ist hierzu eine umfängliche Risikoabwägung erforderlich. Diese ist durch einen Toxikologen bzw. Ökotoxikologen durchzuführen.
- Im Sinne des Arbeits- und Anwohnerschutzes gilt, unabhängig von der gemessenen Arsenbelastung, bei allen Erdarbeiten und beim Transport des Aushubs ein Minimierungsgebot in Bezug auf die Staubentwicklung. Hierzu zählt insbesondere, dass ab- und zwischengelagerter Erdaushub gegen Verwehungen und Betreten durch unbefugte zu sichern ist (alle Erdmieten bzw. Erdanhäufungen im Baugebiet müssen abgedeckt und eingezäunt werden). Bei Bodenaushubarbeiten ist der Boden zu befeuchten.

- Die herausfahrenden mit Erdmaterial beladenen LKWs sind mit Planen abzudecken. Die Reifen der herausfahrenden LKW sind vor Fahrtbeginn zu reinigen. LKW im Bereich des Baugebietes und der angrenzenden Wohnsiedlung dürfen nur Schrittgeschwindigkeit fahren. Der Übergang von der Baustelle zum öffentlichen Wegenetz muss mehrmals täglich nass gereinigt werden. Grobe Verschmutzungen auf Straßen und Wegen im Bereich des Baugebietes sind vom Verursacher unmittelbar zu reinigen.
- 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 01.09.2018 sind zu beachten.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich bei dem größten Teil des Erdaushubes um Abfall handelt und der Bauherr verpflichtet ist, dies der zuständigen Behörde, hier RP Darmstadt, anzuzeigen.
- Seitens der Verantwortlichen (z.B. Bauherr) ist sicherzustellen, dass bis zum letzten Glied der Entsorgungskette (LKW-Fahrer) jeder über die Belastung des Bodens Bescheid weiß. Ein entsprechendes Merkblatt steht bei der Stadt Bad Vilbel zur Verfügung.

Die genannten Vorgaben zum Umgang mit belastetem Erdaushub behalten auch nach Abschluss der Hauptbaumaßnahme ihre Gültigkeit, z. B. bei An-, Umbau und Sanierungsmaßnahmen.

## **7 DIN-Normen und weitere Regelungen**

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

Bad Vilbel, 18.07.2019