

## **A. Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- **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.

#### **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.

#### **2.3 Vollgeschosse**

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

## **2.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

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

### **3.1 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (4) 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)**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist innerhalb der überbaubaren und nicht Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und geschlossene Garagen sind zudem auf den in der Planzeichnung eingezeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig, ausgeschlossen sind dort offene Garagen (Carport).

## **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 Bäume 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*

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sollte es trotz der Schutzmaßnahmen zum Verlust des 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 Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel oder künstliche Quartiere für Fledermäuse 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.

#### **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.

Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung, danach sind derzeit pro Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich.

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

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

### **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 Solaranlagen jeder Art bleibt von dieser Vorgabe unberührt und ist grundsätzlich zulässig.

### **3 Grundstücksfreiflächen**

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als Zu- und Ausfahrten baulich benötigt werden, mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden oder Wiesen- bzw. Rasenflächen landschaftsgerecht als Grünfläche zu gestalten.

## **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 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes WSG 440-088 (Oberhessisches Heilquellenschutzbezirk), sowie in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG 440-058 „WSG Bad Vilbel, Brunnen Berkesheimer Weg“. Die Belange des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen und die Verbote sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. 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 Bauwerksdrainagen erfolgen. Kellergeschosse müssen daher gegebenenfalls druckwasserdicht ausgeführt werden. Die Errichtung von Erdwärmesonden bedarf einer hydrogeologischen Beurteilung und ist im Einzelfall gesondert durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises zu genehmigen.

## **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 benachrichtigen.

## **6 Bodenschutz/ Bodenbelastung**

### **6.1 Altablagerungen innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Militärgelände „Am Hang/Heilsberg“. Nach Prüfung von FISGIS und ALTIS ist hier die Fläche „92-Exerzierplatz und Truppenübungsplatz“ Am Hang/Heilsberg als Altfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden (Schlüsselnummer 440.003.010.001.216).

Um ein Vorhandensein möglicher unbekannter Belastungen im Untergrund der "Amiwiese" zu klären, beauftragte die Stadt Bad Vilbel eine Umwelttechnische Untersuchung (Gutachterbüro SGI, Bearb.-Nr. 2872-1 und 2872-2, Berichte vom 29.05.1995 und 23.06.1995).

Ergebnis: Die Böden zeigen in allen Bohrungen visuell und geruchlich keine Kontaminationen. Die Untersuchung auf Schwermetalle ergab, dass deren Gehalte unter den Orientierungswerten für unbelasteten Boden liegen. Cyanide waren nicht nachweisbar.

Somit wird der Altlastenverdacht durch das Gutachten nicht bestätigt.

### **6.2 Altablagerungen auf angrenzenden Flächen**

In der Frankfurter Gemarkung unmittelbar westlich der Plangebietsgrenze an der "Amiwiese" und westlich der Carl-Schurz-Siedlung liegt eine Fläche mit Altablagerungen (Gebiet Heiligenstock). Dort wurde in den Jahren 1945-1969 von der Stadt Frankfurt und der US- Armee eine Deponie betrieben, in der Abfälle der Kategorie I und II abgelagert wurden (Hausmüll, Schlacke und Asche aus Verbrennung, Schrott von Autos und Flugzeugmotoren, Fäkalien, Bauschutt und Bodenaushub).

Zur Klärung möglicher negativer Auswirkungen dieser Altablagerungen auf die angrenzende vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung auf Bad Vilbeler Stadtgebiet wurde im Auftrag der Stadt Frankfurt ein Gutachten erstellt: Untersuchungen von Boden und Bodenluft im Bereich der Altablagerungen am "Heiligenstock" im Auftrag der Stadt Frankfurt.

Ergebnisse: "Die Messergebnisse bei den Deponiegasen (dazu gehört u.a. Methan) und Spurengasen (dazu gehören CKW's und BTX-Aromaten) waren jedoch völlig unkritisch, in der Regel unter der Nachweisgrenze."

### **6.3 Erhöhte Arsengehalte in tieferen Bodenschichten**

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

Vilbel im Jahr 1996 verschiedene geologische und geochemische Gutachten zur Herkunft dieser Arsengehalte in Auftrag gegeben (Gutachterbüro SGI, Bearb.-Nr. 2872-2, 2872-3, 2957-1, 3036-1, 3036-2, 3036-3).

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Erhöhte Gehalte von Arsen und verschiedenen Schwermetallen stammen aus tertiären Tonschichten, die im Gebiet in Tiefen von wenigen Metern unter der Bodenoberfläche anzutreffen sind. Sie sind geogener d.h. natürlicher Herkunft.

Beim Bau der Häuser in der Carl-Schurz-Siedlung wurden diese Bodenschichten angeschnitten und dabei Bodenmaterial mit erhöhten Arsenwerten an die Oberfläche verlagert.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist im Schreiben vom 28. April 2008 darauf hin, 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.

Aus diesen Gründen sind für alle Bautätigkeiten innerhalb des Planungsbereiches, die Inhalte der Baugrunduntersuchung vom 15.02.2019 (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel) zu beachten.

Die Baugrunduntersuchung „Erste Empfehlungen zur Gründung, Abdichtung und Bauausführung) Stand 15-02.2019 (Dr. Hug, Oberursel) ist Bestandteil der Planungsunterlagen. Die Empfehlungen sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten.

Liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt als zuständige Behörde zu informieren.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, der Magistrat der Stadt Bad Vilbel oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## **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.

Aufgestellt: Bad Vilbel, März 2019