## PLANZEICHEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 - 11 und 16ff BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | WA1 | WA2 | WA3 | MI |
|---|---|---|---|---|
| Zahl der Vollgeschosse (max.) | II | II | II | III |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 1,2 |
| Bauweise | o | o | o | o |
| Hausform* | E | - | H | - |
| Traufhöhe (max.) in [m]* | 6,90 | 6,90 | 6,90 | 7,50 |
| Firsthöhe (max.) in [m]* | 9,60 | 11,60 | 11,60 | 11,50 |

* E = freistehende Einfamilienhäuser; H = Hausgruppen

Bezugspunkt für die Angaben zur festgesetzten Höhe ist die Oberkante der erschließenden Straße. Die Höhen sind von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze auf der Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend, von der die Zufahrt zum Grundstück erfolgt. Für die Gebäude im MI sind die Höhen der Homburger Straße maßgebend. Für das Gebäude „An der Ziegelei" mit der Nr. 17a ist die westlich angrenzende Planstraße innerhalb des Plangebietes maßgebend.

Definition Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Bei Staffelgeschossen ist es die Oberkante des unteren Hauptmauerwerkes (Attika). Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Definition Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut (obere Traufe).

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Straßenverkehrsflächen (siehe Textfestetzung A) 12.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## PLANZEICHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FR – Fuß- und Radweg

Z – private Zufahrt

KP – private Fläche zum Kurzzeitparken vor Glasbehälter

Einfahrt zu Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abfall: Stellfläche für Glasbehälter

Abwasserbeseitigung: gemeinsame unterirdische Regenrückstauung/-entwässerung

Elektrizität (als Symbol: Kabelverteiler; als Fläche: Trafostation)

KWK – Kraft-Wärme-Kopplung: Blockheizkraftwerk

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

B – Begleitgrün für die Lärmschutzwand (siehe Textfestsetzung A) 8.2)

HG – Hausgarten (siehe Textfestsetzung A) 8.3)

Spielplatz (siehe Textfestsetzung A) 8.1)

### 6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (siehe Textfestsetzung A) 9.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

## PLANZEICHEN

### 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 – Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland sowie Erhalt der Gehölzstrukur aus dornigen Arten (siehe Textfestsetzung A) 10.3)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt – Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze

TG – Tiefgarage

St – Stellplätze

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textfetsetzung A) 12.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. Textfestsetzung A) 15.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

▼126,31 Örtliche Höhen in m über NN, Planung

▽126,45 Örtliche Höhen in m über NN, Bestand

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)**

**Ausschluss von Nutzungen**

1.1 In den Wohngebieten (WA1 bis WA3) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

2.1 Die Nutzung und Bebauung der Baugebiete WA1 bis WA3 ist erst nach Beendigung des Betriebes und Abbruch der Betriebsgebäude der Ziegelei zulässig.

2.2 Die Nutzung der Baugebiete WA1 bis WA3 ist erst nach Errichtung der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Lärmschutzwand zulässig (siehe Textfestsetzung A) 15.1).

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)**

**3.1 Anrechnung von Tiefgaragengeschossen**

Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Grundflächen nicht anzurechnen.

**3.2 Abweichung von der Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundfläche im WA2 und WA3 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO)**

**4.1 Carports und Garagen**

Im WA1 sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Im WA2 und WA3 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Carports (überdachte Stellplätze) können bei Doppelhäusern und Hausgruppen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn
- der Abstand zwischen Carport und Straßenverkehrsfläche mind. 3,00 m beträgt oder
- 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 Tiefgaragenein- und ausfahrten**

Im MI sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4.3 Baugrenzen**

Im WA2 und WA3 dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Wintergärten, Erker und Balkone) die Baugrenzen ausnahmsweise auf höchstens 4 m Gebäudelänge um höchstens 2,50 m überschreiten.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA1 und WA2 sind bei Einzelhausbebauung höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA2 und WA3 ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Wohngebäude wird jede Doppelhaushälfte und jedes Haus einer Hausgruppe gewertet.

**6. VERKEHRSFLÄCHEN I.V.M. DER HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 3 BauGB)**

Bezugspunkt für die Angaben zu festgesetzten Planhöhen der Verkehrsflächen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (in m über NN).

**7. BLOCKHEIZKRAFTWERK (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der mittels Symbol festgesetzten Fläche für Kraft-Wärme-Kopplung ist ein Blockheizkraftwerk mit einer Grundfläche von max. 60 m² und einer Traufhöhe von max. 4,00 m zulässig.

**8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)**

**8.1 Private Grünfläche „Spielplatz"**

Die private Grünfläche „Spielplatz" ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Abstände zu Verkehrsflächen sind zu beachten (Artenliste siehe C) 7).

**8.2 Private Grünfläche „Begleitgrün für die Lärmschutzwand"**

Die private Grünfläche „Begleitgrün für die Lärmschutzwand" ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 12 Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen (Artenliste siehe C) 7). Die nicht überbauten Flächen der Lärmschutzwand können zu diesem Zweck mitbenutzt werden. Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Abstände zu Verkehrsflächen sind zu beachten.

**8.3 Private Grünfläche „Hausgarten"**

Auf der privaten Grünfläche „Hausgarten" sind die heimischen Gartengrünbestände (u.a. Salweide) zu erhalten.

**9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

**9.1 Aufschüttungsfläche: Anhebung des nördlichen Geländes**

Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhenlage von 126,50 m über NN zulässig. Mindestens hat die Aufschüttung der Flächen für die Straßen entsprechend der im Plan eingetragenen geplanten Höhen zu erfolgen. Die Aufschüttung der Grundstücke hat mindestens entsprechend der Höhe der Oberkante der geplanten erschließenden Straße zu erfolgen. Die Auffüllung darf nur mit unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einhält, erfolgen. Liegen für einzelne Parameter keine Vorsorgewerte vor, so sind die „Z0"-Feststoffwerte gemäß LAGA M 20, 2004 einzuhalten.

**9.2 Höhenlage des Grundstücks**

Auftretende Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken sind linear auszugleichen. Zu diesem Zweck sind für die Grundstücke Unterschreitungen der unter A) 9.1 genannten Mindestaufschüttungshöhe zulässig. Das herzustellende Geländeniveau ergibt sich durch die gedachte lineare Verbindung der Fertighöhen der nächstgelegenen Straßen, die als Schnitt durch das Grundstück gelegt wird. Sofern sich nur an einer Grundstücksseite im Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsflächen befinden, ist das Grundstück auf die Fertighöhe dieser nächstgelegenen Straße linear anzupassen.
Ausnahmen von der linearen Anpassung sind für das nördliche Baufenster des WA1 im Übergang zur bestehenden Bebauung „An der Ziegelei" zulässig.

**10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**10.1 Beschränkung der Bodenversiegelung**

Eine Befestigung von privaten Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

**10.2 Bodenaustausch**

Auf den unversiegelten Flächen im Bereich der Altablagerung ist ein Bodenaustausch mit einer 0,6 m starken Schicht aus unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einhält, durchzuführen. Liegen für einzelne Parameter keine Vorsorgewerte vor, so sind die „Z0"-Feststoffwerte gemäß LAGA M 20, 2004 einzuhalten.

**10.3 CEF-Maßnahmen**

Die Maßnahmenfläche F1 ist als Extensivgrünland im Wechsel mit dornigen Gebüschbeständen, insbesondere unter Erhalt der vorhandenen Brombeeren (*Rubus* sect. *Rubus*), zu strukturieren und so eine Habitateignung für den Orpheusspötter herzustellen. Das Grünland mit einer Mindestgröße von 3.500 m² ist zur dauerhaften Offenhaltung in den ersten beiden Jahren nach der Herrichtung drei- bis viermalig außerhalb der Zeit zwischen 15. März und 15. Juni zu mähen. Die offen zu haltende Fläche ist mit Pflöcken oder Metallmarken zu markieren oder mit GPS einzumessen. In den Folgejahren ist das Pflegeregime auf eine zweimalige Mahd in der Zeit von Mitte bis Ende Juni sowie ab Ende August zu reduzieren. Über einen etwaigen, abschnittsweisen Rückschnitt der Brombeerstrauchbereiche (auf den Stock setzen) ist alle fünf Jahre mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis:
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Weinberg" sowie seiner Änderungen werden hiervon nicht berührt und gelten unverändert weiter.

**11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BAUGB)**

**Zuordnung**

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelhof" werden die Ökokontomaßnahmen zur Renaturierung der Nidda der Gerty-Strohm-Stiftung mit 276.882 Ökopunkten zugeordnet.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhof" werden ebenfalls die Ökokontomaßnahmen zur Renaturierung der Nidda der Gerty-Strohm-Stiftung mit weiteren 94.482 Ökopunkten zugeordnet.

## TEXTFESTSETZUNGEN

**12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

12.1 Die mittels Symbol festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorger, die Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Überbauung und Überpflanzung der Fläche ist nicht zulässig.

12.2 Die als Private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche, der Fuß- und Radweg, die „Stellfläche für Glasbehälter" sowie die „private Fläche zum Kurzzeitparken vor Glasbehälter" sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Allgemeinheit die Flächen zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Für den Fuß- und Radweg gilt das Fahrrecht nur für Fahrräder und vergleichbare Fahrzeuge. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorger, die Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

12.3 Die als „Spielplatz" und „Begleitgrün für die Lärmschutzwand" festgesetzten privaten Grünflächen sowie die Fläche für die Lärmschutzwand sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**13. GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 a BauNVO)**

**13.1 Gemeinschaftsstellplätze**

Die festgesetzten Flächen „GSt" sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Reihenmittelhäuser des WA2 und WA3. Jedem Reihenmittelhaus wird ein Gemeinschaftsstellplatz à 13 m² zugeordnet, der i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der jeweils maßgebenden Grundstücksfläche hinzuzurechnen ist.

Im WA1 bis WA3 sind Stellplätze auch außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze „GSt" zulässig.

**13.2 Gemeinsame Regenrückstauung**

Die festgesetzte Fläche für eine gemeinsame unterirdische Regenrückstauung/ -entwässerung ist allen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet. Sie dient der unterirdischen Sammlung von Niederschlagswasser aus dem gesamten Plangebiet mit einem Fassungsvermögen von 461 m³ (max. Stauziel) und der gedrosselten Weiterleitung an die öffentlichen Kanäle.

**14. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**14.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen**

Im WA1 ist im Vorgarten entlang der Erschließungsstraße für jedes an die Verkehrsfläche grenzende Grundstück je ein Laubbaum zu pflanzen. Im MI sind an der Homburger Straße insgesamt 2 Bäume zu pflanzen.
Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste (siehe C) 7.) zu verwenden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

**14.2 Bepflanzung der Lärmschutzwand**

Die Lärmschutzwand ist zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Der Teil der Fläche für die Lärmschutzwand entlang der Erschließungsstraße, der für die Wand baulich nicht in Anspruch genommen wird, ist dauerhaft mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen (vgl. A. 8.2; Artenauswahl siehe C. 7). Ausgenommen hiervon sind die teilweise überlagerten Stellplätze. Hierfür ist Festsetzung A) 10.1 zu beachten.

**14.3 Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der „GSt"-Flächen**

Innerhalb der drei Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, die entlang des Ziegelhofrings an den westlichen Grenzen des WA2 und WA1 festgesetzt sind, sind jeweils drei Einzelbäume zu pflanzen (Artenliste siehe C) 7). Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Abstände zu Verkehrsflächen sind zu beachten.

**15. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**15.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von ca. 280 m zu errichten. Im Norden ist die Lärmschutzwand abgetreppt zu errichten: Die ersten 5 m im Norden sind mit 2 m Höhe, die nachfolgenden 5 m mit 3 m Höhe zu errichten. Danach ist sie mit einer Höhe von 4 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist das anstehende Geländeniveau der Böschungsoberkante.

**15.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

**15.2.1 Luftschalldämmmaß an Außenbauteilen**

Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen nach DIN 4109, 1989-11, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise (Beuth-Verlag GmbH, Berlin)
- im WA3 auf der zur B 3 zugewandten Gebäudeseite (OSO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB im Dachgeschoss, ansonsten mind. 40 dB sowie an den übrigen Fassaden ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB aufweisen.
- im WA2 ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB im nördlichsten Baufenster, ansonsten mind. 30 dB aufweisen.
- im WA1 ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB in dem Baufenster aufweisen, dass nördlich vom Lehmgrubenweg und südlich sowie westlich vom Ziegelhofring begrenzt wird. Im übrigen WA1 müssen sie ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB aufweisen.
- im MI auf der zur Homburger Straße zugewandten Gebäudeseite (NO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB und an der SO-Fassade ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 45 dB im Dachgeschoss, ansonsten mind. 40 dB aufweisen.

Die Außenbauteile von Büroräumen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen im MI auf der zur Homburger Straße zugewandten Gebäudeseite (NO-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB, an der SO-Fassade ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB aufweisen.

Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.

**15.2.2 Aufenthaltsbereiche im Freien**

Im WA3 sind Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen) in den Baufeldern, deren Längsachse von Nord-Nordost nach Süd-Südwest ausgerichtet ist, auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

**15.2.3 Raumlüftungsanlagen**

Im WA3 sind alle Wohn- und Schlafräume mit einer Raumlüftungsanlage auszustatten, die eine ausreichende Be- und Entlüftung auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht.

### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**1. Farbgebung: Dach- und Fassadengestaltung**

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sind hiervon ausgenommen.

Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

Garagen und Gartenmauern sind in Weiß oder im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude zu gestalten. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

**2. Staffelgeschosse**

Im WA1 sind Staffelgeschosse mindestens an drei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückzusetzen.
Im WA2 sind Staffelgeschosse bei Reihenmittelhäusern mindestens an zwei Seiten, bei Reihenendhäusern, Doppelhaushälften und Einzelhäusern mindestens an drei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückzusetzen.
An den straßenzugewandten Seiten sind Staffelgeschosse im WA1 und WA2 um mind. 0,50 m zurückzusetzen.

**3. Stellung der Gebäude**

Gebäude mit Pultdächern sind mit der unteren Traufe zur Straße hin zu orientieren.

**4. Grundstückseinfriedungen**

An der straßenzugewandten Seite sind sichtundurchlässige Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m und sichtdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig.

**5. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

### C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB

**1. Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 9 FStrG**

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art entlang der B 3 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B 3, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone).

Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt.

## TEXTFESTSETZUNGEN

**2. Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Qualitativen Heilquellenschutzbezirkes, festgesetzt mit Verordnung zum Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen vom 07.02.1929. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

**3. Altablagerung**

Im Plangebiet ist in der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche eine Altablagerung (ID 440003040000010) gem. § 2 Nr. 2 Hess. Altlastengesetz vorhanden, geführt in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Es sind das für das Bebauungsplangebiet erstellte Bodengutachten sowie die dazugehörige Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, vom 18.10.2012 zu beachten. Danach sind alle Eingriffe in den Boden des Grundstücks durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen. Sofern bislang nicht bekannte organoleptische Auffälligkeiten entdeckt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt zu kontaktieren. Nach Abschluss der Maßnahme ist zeitnah eine Dokumentation der ausgeführten Maßnahmen beim Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

**4. Abfallrecht**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" in der aktuellen Fassung sind bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls zu beachten. Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung und zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten (z.B. bedingt durch chemische Industrie) im Bauschutt oder im Bodenaushub zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 42.2 Abfallwirtschaft West sind vorzunehmen.

**5. Denkmalschutz**

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder den Unteren Denkmalschutzbehörden anzuzeigen (§ 20 DSchG HE).

**6. Stellplatzsatzung**

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel ist zu beachten.

**7. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze**

Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

| **Bäume 1. Ordnung:** | | **Bäume 2. Ordnung:** | |
|---|---|---|---|
| *Acer platanoides* | (Spitzahorn) | *Acer campestre* | (Feldahorn) |
| *Acer pseudoplatanus* | (Bergahorn) | *Betula pendula* | (Sandbirke) |
| *Fagus sylvatica* | (Buche) | *Carpinus betulus* | (Hainbuche) |
| *Fraxinus excelsior* | (Esche) | *Prunus avium* | (Vogelkirsche) |
| *Quercus petraea* | (Traubeneiche) | *Salix caprea* | (Salweide) |
| *Quercus robur* | (Stieleiche) | *Sorbus aucuparia* | (Eberesche) |
| *Tilia cordata* | (Winterlinde) | *Ulmus carpinifolia* | (Feldulme) |
| *Tilia platyphyllos* | (Sommerlinde) | | |
| **Sträucher:** | | | |
| *Cornus sanguinea* | (Hartriegel) | *Lonicera xylosteum* | (Rote Heckenkirsche) |
| *Corylus avellana* | (Hasel) | *Rosa canina* | (Hundsrose) |
| *Crataegus spec.* | (Weißdorn) | *Sambucus nigra* | (Schwarzer Holunder) |
| *Euonymus europaeus* | (Pfaffenhütchen) | *Viburnum opulus* | (Schneeball) |
| *Taxus baccata* | (Europäische Eibe) | | |

**Kletterpflanzen:**
*Aristolochia macrophylla Clematis spec.* (Pfeifenwinde)
*Hedera helix* (Waldrebe)
*Rosa spec.* (Efeu)
*Parthenocissus tricuspidata* (Kletterrosen)
*Polygonum aubertii* (Dreiblättrige Jungfernrebe)
*Vitis vinifera* (Kletterknöterich)
(Weinrebe)

Für die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Flächen für GSt (siehe Festsetzung A) 14.3) werden folgende Arten empfohlen:

**Bäume 1. und 2. Ordnung (schlankwüchsig):**
*Acer platanoides 'Columnare'* (Spitzahorn)
*Carpinus betulus 'Fastigiata'* (Hainbuche)
*Quercus robur 'Fastigiata'* (Stieleiche)
*Tilia cordata 'Rancho'* (Winterlinde)

**8. Bodenmaterial**

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

**9. Wasserrecht**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

**10. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

**11. Verpflichtungen gemäß DIN 1076**

Mit dem Bau der Lärmschutzanlage parallel zur B 3 innerhalb der Bauverbotszone hat der zukünftige Eigentümer Verpflichtungen gemäß DIN 1076, die u.a. durchzuführende Bauwerksprüfungen betreffen. Die DIN 1076 ist zu beachten. Maßnahmen an der Lärmschutzwand sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die Lärmschutzwand unterliegt als eine in der SIB Bauwerke geführte Anlage den Bauwerkskontrollen durch die zuständige Behörde (Hessen Mobil).

**12. Verkehrsemissionen**

Gegen den Straßenbaulastträger der B3 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

**13. Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Die Eigentümer dieser Flächen sind vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, dazu verpflichtet eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die Sondierung ist entsprechend der „Allgemeinden Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" durchzuführen.
Zwei konkrete Verdachtspunkte für Bombenblindgänger wurden südlich des Geltungsbereiches auf Flurstück Nr. 128/1 (Koordinaten X/Y: 3480641,539/5561135,588) und östlich im Bereich der B3 (Koordinaten X/Y: 3480724,285/5561219,345) erfasst. Eine Überprüfung dieser Punkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich, sofern ein Sicherheitsradius von 15 m um den Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

**14. Brandschutz**

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

14.2 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 38 Abs. 2 HBO 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 müssen für das WA1 bis WA3 eine Wassermenge von min. 800 l/min. (48 m³/h) und für das MI eine Wassermenge von min. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

**15. Erhalt von Bäumen im nördlichen WA1**

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, die ausgewachsenen Bäume am Kopf der Böschung am nördlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, benachbart zu den Flurstücken 1104/3, 1105/3 und 1106/3, möglichst zu erhalten.

**16. Bergbau**

Das Plangebiet wird von einem auf Kohlensäure verliehenen Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich Lagerstätten existieren. Der Bergaufsicht sind keine konkreten Gewinnungsabsichten bekannt. Sofern durch Aushubarbeiten die Überdeckung der Lagerstätten beseitigt wird, besteht die Möglichkeit, dass es zu einer CO2-Ausgasung kommt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden. Nach den der Bergaufsicht vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen. Die Datengrundlage hinsichtlich des Altbergbaus ist jedoch unvollständig. Der Planung stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

## TEXTFESTSETZUNGEN

Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „An der Ziegelei" und „Am Weinberg" sowie ihre jeweiligen Änderungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ziegelhof" werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhof" vollständig ersetzt, auch wenn sich deren Änderungen nur auf Teilbereiche beziehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss am 09.06.2015
bekanntgemacht am 18.06.2015

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB
-entfällt-

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB
vom 26.06.2015 bis 27.07.2015
bekanntgemacht am 18.06.2015

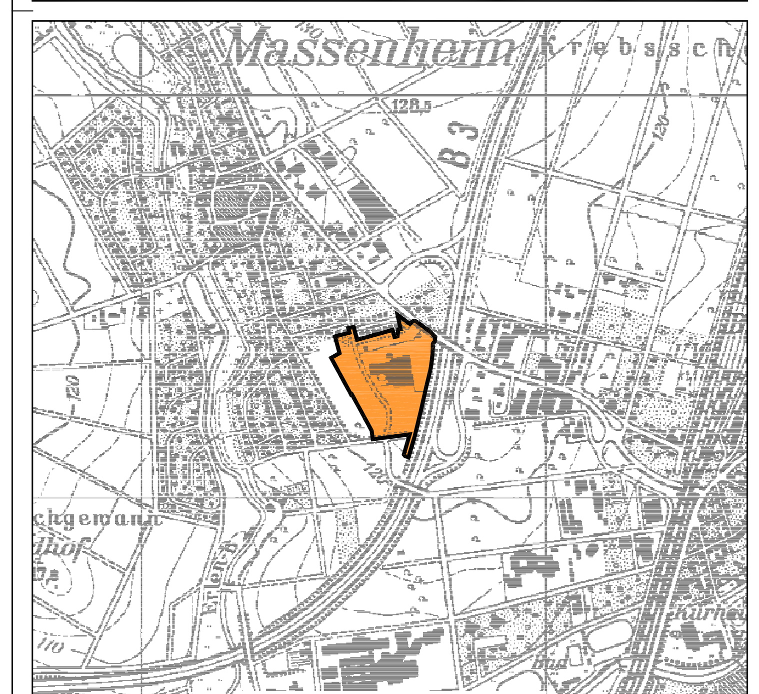
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB
vom 26.06.2015 bis 27.07.2015

Satzungsbeschluss am 10.11.2015

Bestätigung der Verfahrensvermerke
den
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB
-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
rechtskräftig ab
den
Bürgermeister




Übersichtsplan Maßstab 1:10000

| Datum | | Erstellung / Änderung |
|---|---|---|
| 26.03.2015 | sw | Erstellung |
| 16.04.2015 | sw | Planhöhen aktualisiert |
| 17.04.2015 | ak | Festsetzungen eingefügt |
| 10.09.2015 | sw | FS neu, gecheckt |

# Stadt Bad Vilbel

1. Änderung des Bebauungsplanes

## "Ziegelhof"

ST Massenheim

geprüft: 10.09.2015, A. K.

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 02.2012

Dateiname: bmaz12d5.dwg
Blattgröße: 132 cm x 85 cm
erstellt mit: StadtCAD 13
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

PlanungsbüroKoch
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de
Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau
Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. A. Klein
Stand
10.09.2015