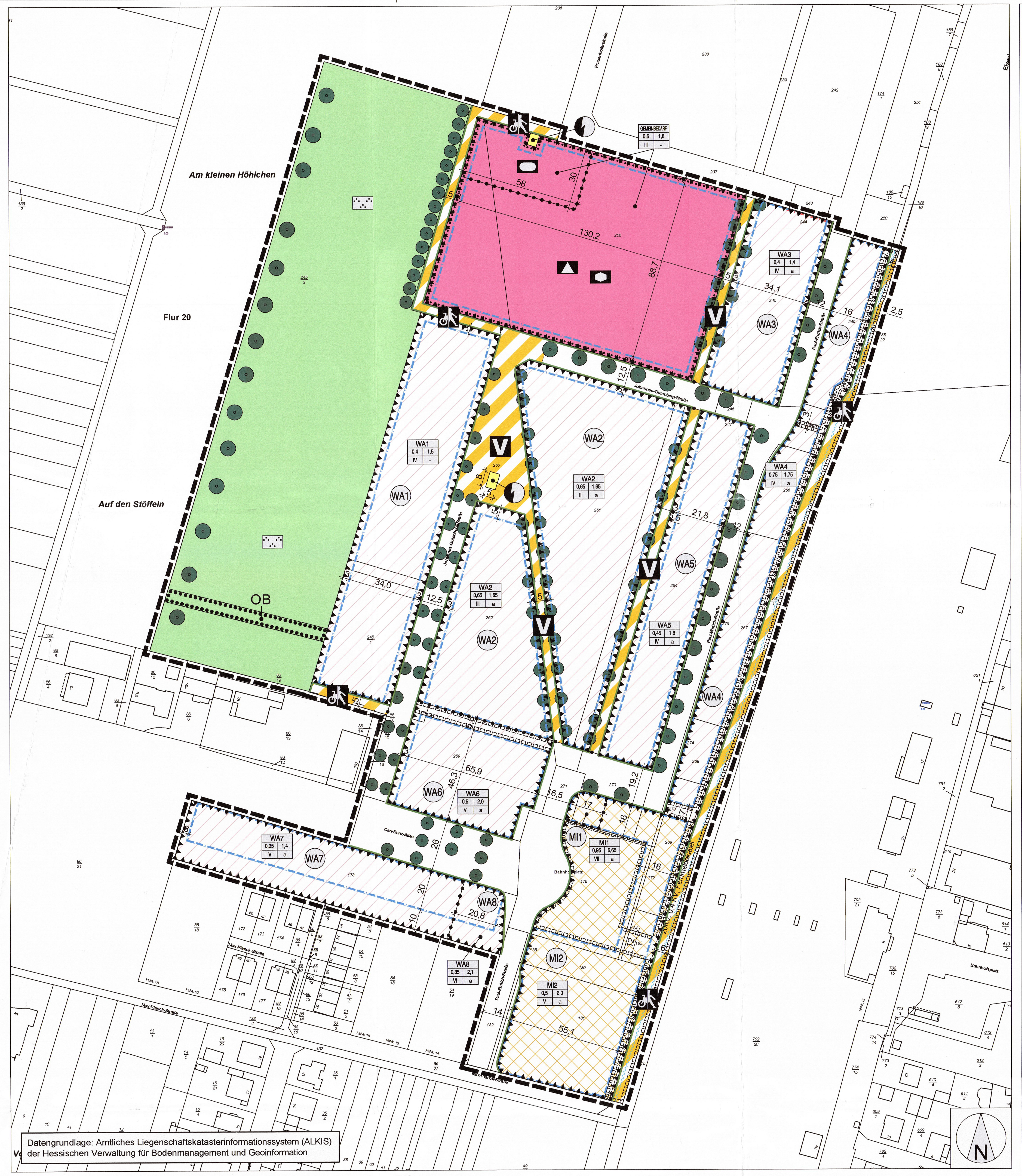


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- MI 1.2.2. Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1		Art der baulichen Nutzung	
0,4	1,5	GRZ	GFZ
IV	-	Zahl d. Vollgeschosse	Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude Einrichtungen, hier: Vereinssport

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgänger- und Radwegebereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Fernwasserleitung
- unterirdische 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel

9. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zentraler Park (Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung, Sport und Spiel)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2. Anpflanzen von Bäumen hier: Baum I. Wuchsordnung
- 13.2. Anpflanzen von Bäumen hier: Baum II. Wuchsordnung
- 13.2.2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- OB Streuobstbestand

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1548)
- **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)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

1.1 Mischgebiete

(gemäß § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

(gemäß § 4 BauNVO)

1.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

1.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 4

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

(gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.3.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule

Zulässig sind:

1. Kindertagesstätten, die der Bedarfsdeckung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ dienen,
2. Schulen, die der Bedarfsdeckung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ dienen.

1.3.2 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zulässig sind:

1. Vereinssport, der der Bedarfsdeckung der Baugebiete „Krebsschere“ und „Im Schleid“ dient.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes.

Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, in dem Mischgebiet MI 2 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

2.1 Mischgebiete

2.1.1 Mischgebiete MI 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,95.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 6,65.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 25,00 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf das geplante Höhenniveau des Geländes von 112,00 m ü. NN (Soll-Geländehöhe).

2.1.2 Mischgebiete MI 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 18,00 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf das geplante Höhenniveau des Geländes von 112,00 m ü. NN (Soll-Geländehöhe) .

2.2 Allgemeine Wohngebiete

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,65.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,65.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

2.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

2.2.4 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,75.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,75.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

2.2.5 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

2.2.6 Allgemeine Wohngebiete WA 6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist nicht zulässig.

2.2.7 Allgemeine Wohngebiete WA 7

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

2.2.8 Allgemeine Wohngebiete WA 8

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,1.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 6.

2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (2) BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Mischgebiete

3.1.1.1 Mischgebiete MI 1 - MI 2

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die Nachbargrundstücke angebaut werden.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete

3.1.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.1.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die Nachbargrundstücke angebaut werden.

3.1.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an die Nachbargrundstücke angebaut werden. Im Bereich der Baulinie muss an das Nachbargrundstück angebaut werden.

3.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

4.1 Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Stellplätze und Carports sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

5.2.2 Fußgänger- und Radwegebereich

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegebereich“ festgesetzt.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

Die geplante Trafostation im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ kann mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet werden.

7 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7.1.1 Zentraler Park

Parklandschaft mit Fuß- und Radwegen und eingestreuten Bereichen für Erholung, Sport und Spiel.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

8.1 Neupflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen letztlich so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.
- Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur eine Baumart der Vorschlagliste zu verwenden.
- Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind zudem im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe 3,0 x 3,0 m herzustellen.

8.1.1 Baumstandorte für großkronige Bäume I Wuchsordnung (WO)

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 18/20 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Großkronige Bäume".

8.1.2 Baumstandorte für mittelkronige Bäume II Wuchsordnung (WO

Festgesetzt wird:

- Es sind Hochstämme STU 16/18 zu pflanzen und zu unterhalten. Arten nach Vorschlagliste "Mittelkronige Bäume".

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

8.2.1 Zentraler Park

Zulässig sind:

- Bäume I + II Wuchsordnung nach Vorschlagliste
- Scherrasenflächen als Liegewiesen, Bolzflächen, Kleinspielfelder, Spielplätze und/oder Festwiese (max. 40% der Gesamtfläche)
- Extensivrasenflächen (min. 30% der Gesamtfläche)
- Strauchflächen (min. 15% der Gesamtfläche)

Festgesetzt wird:

- Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Für Extensivrasenflächen:
  - Die Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)
  - 1 großkroniger Baum I WO je 200m² Fläche
  - 3 mittelkronige Bäume II WO je 600m² Fläche
  - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste
- Für Strauchflächen:
  - 1 großkroniger Baum I WO je 300m² Fläche
  - Arten ausschließlich nach Vorschlagliste

Ferner wird festgesetzt:

- Der verbuschende Obstbaumbestand im mittleren Bereich des zentralen Parkes ist zu erhalten (s. Planeintrag); er soll auch weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und sich somit zu einem Feldgehölz auswachsen.

8.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

8.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Mischgebiete MI 2

Festgesetzt wird:

- Je 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist 1 Baum I WO sowie 1 Baum II WO gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

8.3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 8

Festgesetzt wird:

- Einzelbäume gemäß Planeintrag nach Vorschlagliste (s.o. Festsetzung 8.1)
- Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Zusätzlich ist je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Müllbehälter sind mit dauerhaften Kletterhilfen zu umgeben und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

8.3.3 Nicht überbaute Flächen der Gemeinbedarfsflächen

Festgesetzt wird:

- 15 % der Flächen sind als Strauchflächen herzustellen, mit je 300m² Strauchfläche 1 Baum I WO (Arten nach Vorschlagliste).
- Zusätzlich sind je 400 m² Fläche 3 mittelkronige Bäume zu pflanzen (Arten nach Vorschlagliste).
- Extensiv genutzte Bereiche sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).
- Intensiv genutzte Bereiche sollen als Scherrasen angelegt und unterhalten werden.

8.3.4 Stellplatz- und Carportanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Festgesetzt wird:

- Flächen für Stellplätze und Carports und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

8.3.5 Tiefgaragen

Festgesetzt wird:

- Tiefgaragen sind erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erdüberdeckung 80 cm und die Mindeststärke der Substratüberdeckung 35 cm betragen.

8.3.6 Dachbegrünung Gemeinbedarfsflächen

Festgesetzt wird:

- Mindestens 65% der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

8.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Planungsgebiet befinden sich einige vitale Obstbäume auf unterschiedlichen Streuobstwiesen und extensive Streuobstwiesen mit entsprechend hoher ökologischer Bedeutung, die in das grünordnerische Konzept eingebunden werden sollen.

Hierfür wird festgesetzt:

- Die vitalen Obstbäume ab einem Stammdurchmesser von 40 cm (in 1 m über dem Boden gemessen) sind zu erhalten und zu pflegen.

8.5 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen, insbesondere von Telefonleitungen, darf im gesamten Geltungsbereich nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers nur unterirdisch erfolgen.

9.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts außerhalb der festgesetzten Baufenster darf nicht überbaut werden. Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sowie des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist der Bereich innerhalb der festgesetzten Baufenster auf seiner gesamten Breite und bis zu einer Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m von der Bebauung freizuhalten.

9.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, 2. OG, Zimmer 242, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

9.3.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Grundrisszonierung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.

Lärmschutzwände

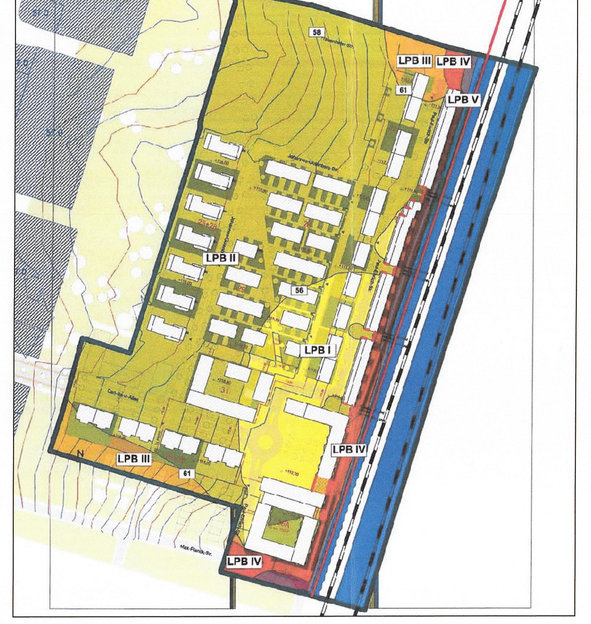
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen die Lücken zwischen den geplanten Gebäuderiegeln durch Lärmschutzwände zu schließen. Die Oberkante der Lärmschutzwände wird mit 123,50 m ü. NN festgesetzt.

Passiver Schallschutz

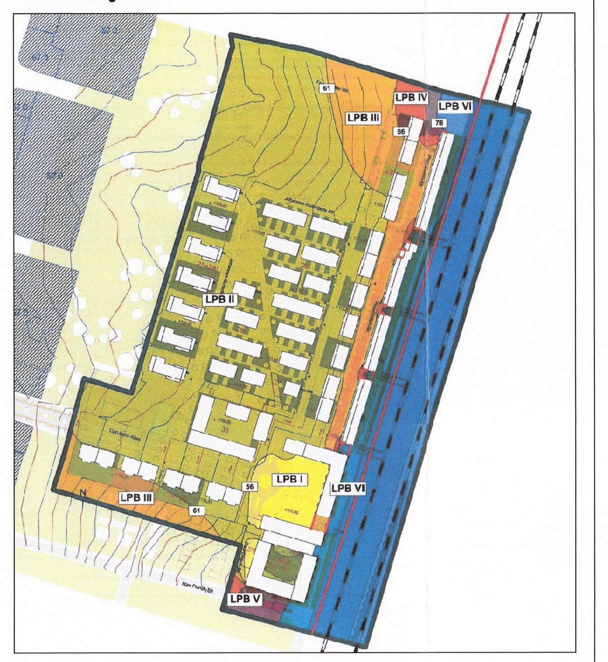
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie der Gemeinbedarfsflächen müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche I, II, III, IV, V bzw. VI erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss



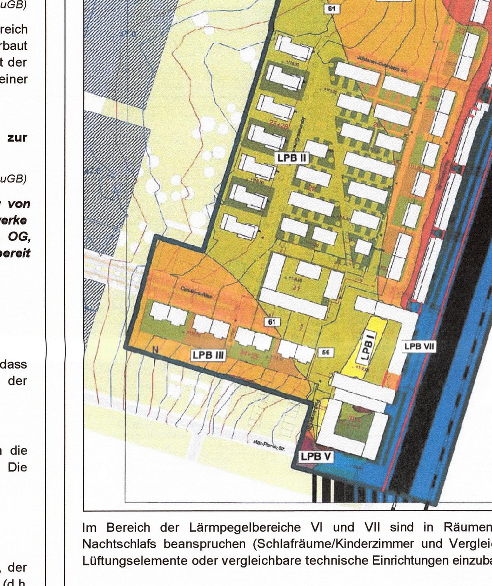
ab dem 2. Obergeschoss



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie der Gemeinbedarfsflächen müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche I, II, III, IV, V bzw. VI erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

ab dem 2. Obergeschoss



Im Bereich der Lärmpegelbereiche VI und VII sind in Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

9.3.2 Vorkehrungen gegen Erschütterungen

Allgemeine Wohngebiete WA 4

Zur Reduzierung der Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall ist die Bodenplatte der Gebäude mit einem elastischen Lager mit einer Kennfrequenz von f0 = 8 Hz zu entkoppeln.

9.4 Soll-Geländehöhen

(§ 9 (3) BauGB)

9.4.1 Mischgebiete MI 1 und MI 2

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) mit 112,00 m ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung von der festgesetzten Soll-Geländehöhe ist bis zu +/- 50 cm zulässig.

9.4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die geplante Höhenlage (Soll-Geländehöhe) mit 115,50 m ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung von der festgesetzten Soll-Geländehöhe ist bis zu +/- 50 cm zulässig.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) 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 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumschreiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

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

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel. Für das Plangebiet ist gem. § 10 „Inkrafttreten und Übergangsvorschriften“ der aktuellen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die alte Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel vom 24.03.1998, zuletzt geändert mit Beschluss vom 15.12.2009, anzuwenden. Diese Übergangsregelung tritt am 01.01.2027 außer Kraft.

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

D Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides	Quercus robur
Aesculus hippocastanum	Salix alba "Liempde "
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	Tilia cordata

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

Prunus avium	Quercus robur "Fastigiata"
Prunus avium "Plena"	Tilia cordata "Greenspire"
Carpinus betulus	Aesculus hippocstanum "Baumannii"
Betula nigra	

1.3 Obstbäume Hochstamm

Äpfel

Anhalter	Hammeldeinchen
Ananas-Renette	Jakob Lebel
Baumanns Renette	James Grieve
Brettacher	Kaiser Wilhelm
Cox Orange Renette	Kanada-Renette
Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)	Landsberger Renette
Dülmener Rosenapfel	Minister von Hammerstein
Geflammter Kardinal (Herrenapfel)	Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
Geheimrat Oldenburg	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel (Zitronenapfel)	Roter Boskoop
Gloster	Roter Eiserapfel
Goldparmäne	Roter Trierer Weinapfel
Goldrenette von Blenheim	Schafsnase (Rheinische Schafsnase)
Grahams Jubiläum	Schöner von Boskoop
Graue Französische Renette	Schöner von Nordhausen
Gravensteiner	Weißer Klaraapfel (Haferapfel)

Birnen

Alexander Lucas	Hofratsbirne
Blumbachs Butterbirne	Köstliche von Charneux
Clapps Liebling	Madame Verté
Diels Butterbirne	Mollebusch
Gellerts Butterbirne	Neue Poiteau
Gräfin von Paris	Pastorenbirne
Gute Graue	Vereinsdechantbirne
Gute Luise von Avranches	

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen

Anna Späth	Große Grüne Reneklode
Auerbacher	Hauszwetsche (in Typen)
Bühler Frühzwetsche	Königin Viktoria
Ersinger Frühzwetsche	Nancymirabelle
Graf Althans	Ontariopflaume

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche	Koburger Mai-Herzkirsche
Dönnissens gelbe Knorpelkirsche	Lauermannkirsche
Große Prinzeßkirsche	Ochsenherzkirsche
Großer Gobet	Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schattenmorelle
Hedelfinger Riesenkirsche	Schneiders späte Knorpelkirsche
Kassins Frühe	Süße Frühweichsel

Sonstige

Speierling	Walnuß

1.4 Sträucher

Cornus alba	Rosa gallica
Cornus mas	Rosa rubiginosa
Cornus sanguinea	Rubus fruticosus
Corylus avellana	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosa
Crataegus laevigata	Salix purpurea
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Syringa vulgaris
Lonicera xylosteum	Viburnum opulus
Prunus spinosa	Viburnum lantana
Rosa arvensis	Rosa canina

1.5 Geschnittene Hecken

Berberis thunbergii (grünlaubig)	Crataegus spec.
Berberis vulgaris	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Buxus sempervirens	Taxus baccata
Carpinus betulus	

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

• Großkronige Bäume I WO	4 x vmDB	STU 18/20
• Mittelkronige Bäume II WO	4 x vmDB	STU 16/18
• Kleinsträucher	3 x vmB	80/100
• Großsträucher	3 x vmB	125/150

2 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.

3 Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wetterauer Senke. Im oberflächennahen Untergrund ist mit quartär- und tertiärzeitlichen Lockersedimenten zu rechnen. In den oberen Metern ist mit tonigen und sandigen Schluffen zu rechnen, die karbonatisch sind. Dabei handelt es sich um äolischen Löss, der zum Teil umgelagert sein kann. Ab rund 4 m bis 6 m unter GOK sind fluviatile Ablagerungen der Nidda zu erwarten, die aus Sanden, Kiesen und gröberen Komponenten zusammengesetzt sind. Im Liegenden folgen dann sandige Schluffe und Tone aus dem Oligozän.

Aus dem Raum Bad Vilbel sind einige ungefähr Nord-Süd-verlaufende Störungen bekannt, die auch im Plangebiet auftreten könnten. In den quartären Ablagerungen sollte aber nicht mit Versätzen zu rechnen sein.

Die beschriebenen tonig, lehmigen teilweise humosen Ablagerungen können stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und zum Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in Teilbereichen eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Regenwasserrückhaltung

Es wird empfohlen auf den Baugrundstücken Regenwasser zurückzuhalten (Dachbegrünung, Rückhaltebecken o. Ä.)

5.4 Versickerung von Oberflächenwasser

Nach der geologischen Karte 1:25.000 (GK25) liegt das Untersuchungsareal im Verbreitungsgebiet von Löss und Lösslehm. Dieser weißt Mächtigkeiten zwischen vier und zehn Metern auf. Außerdem zeigt die GK25 lehmig, sandig, tonige, z.T. humose Abschwemmmassen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

6 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33), in dem Bodeneingriffe von mehr als 5,0 m genehmigungspflichtig sind. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk Berkersheimer Weg (Brunnen II und IV Hainborn). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

7 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

8 Funknetzbeeinflussung

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beteiligen (DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt).

9 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den bestehenden klassifizierten Straßen Landesstraße 3008 und Bundesstraße 3 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.

10 Elektromagnetische Felder

In der Nähe der Bahnanlagen sowie der unterirdischen 20 kV-Kabel ist mit dem Vorhandensein elektromagnetischer Felder zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch elektromagnetische Felder ist jedoch nicht anzunehmen.

Nach der Broschüre „Elektromagnetische Felder im Alltag“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2. überarbeitete Auflage Oktober 2010) erzeugen Bahnlinien sowie Stromleitungen niederfrequente Wechselfelder. Für den Schutz der Allgemeinheit vor der Einwirkung nichtionisierender elektromagnetischer Felder sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26. BImSchV) Grenzwerte festgelegt. Die 26. BImSchV enthält u.a. Anforderungen an ortsfeste Anlagen in bestimmten Frequenzbereichen. Im Niederfrequenzbereich sind das die Bahnstromanlagen (16,7 Hz) und die öffentliche Stromversorgung (50 Hz).

Erdkabel erzeugen aufgrund der Abschirmung durch die Erdschicht und der Anordnung der Leiter keine elektrischen Felder in ihrer Umgebung. Magnetische Felder werden zwar erzeugt. Diese kompensieren sich bei Erdkabeln aber deutlich besser als z.B. bei Freileitungsseilen. Das magnetische Feld nimmt mit zunehmendem Abstand zum Erdkabel rasch ab.

Die Oberleitung einer Bahnlinie erzeugt ein elektrisches Wechselfeld. Die an Bahnsteigen gemessenen Einwirkungen liegen jedoch in der Regel bereits unter den Grenzwerten der 26. BImSchV.

Nach mehreren Studien zu Befindlichkeitsbeeinträchtigungen schließt das Bundesamt für Strahlenschutz einen Zusammenhang zwischen elektromagnetischen Feldern und den Beschwerden elektrosensibler Personen mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Auch die Weltgesundheitsorganisation sieht keinen Zusammenhang zwischen den bestehenden Symptomen und Feldern.

In Bezug auf aktive Implantate wie Herzschrittmachern gibt es nur wenige Quellen niederfrequenter Felder, die imstande sind, deren Funktion zu beeinträchtigen. Störungen sind z.B. unmittelbar unter einer 380-kV-Hochspannungsfreileitung, im Überwachungsbereich von Artikelsicherungsanlagen und Metalldetektoren und bei der körpernahen Verwendung von Geräten mit starken Motoren wie z.B. Bohrmaschinen nicht ausgeschlossen. Von der Felder der üblichen Hochspannungs- und Stromversorgungsleitungen geht in der Regel keine Gefahr für Implantatträger aus.

11 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.

12 Fernwasserleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der innerhalb des Plangebietes befindlichen Fernwasserleitung um eine ca. 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung können keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Im Zuge von Bauarbeiten in der Nähe der Fernwasserleitung ist die genaue Lage der Fernwasserleitung daher per Suchschlitz zu definieren.

Innerhalb des Schutzstreifens je 2,5 m links und rechts der Trasse gelten dauerhaft folgende Nutzungseinschränkungen:

- Keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- Kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Keine Errichtung von massiven Einfriedungen
- Kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig)
- Lager von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- Keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

13 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. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	**20.12.2016**
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	**02.03.2017**
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	**20.02.2017 - 24.03.2017**
Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	**20.06.2017**
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	**03.07.2017 - 18.08.2017**
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	**03.07.2017 - 18.08.2017**
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	**07.11.2017**

Stadt Bad Vilbel 11

08. Nov. 2017

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) (Dr. Stöhr) Bürgermeister

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) **16.11.2017**

Stadt Bad Vilbel 11

27. Nov. 2017

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift) (Dr. Stöhr) Bürgermeister

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

GPM Geoinformatik umweltPlanung neue Medien

Stadt Bad Vilbel
7. Änderung Bebauungsplan „Krebsschere“

Bearbeiter:	Horn/Rüttinger		
Plannr.:	1631_S	Maßstab:	1:1000
Datum:	09.10.2017	Format:	DIN A0 Übergröße

Satzung