

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. VERANLASSUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist veranlaßt durch

- die Neutrassierung der Nordspange (Theodor-Heuss-Straße) wegen des Wunsches der Dortelweiler Landwirte, den in der alten Trasse befindlichen landwirtschaftlichen Weg beizubehalten,
- die Notwendigkeit einer Neukonzeption der Ausgleichsflächen in Zusatzgeltungsbereichen auf der Grundlage von Forderungen des Amtes für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft,
- den Wunsch der Stadt, in einem Teilbereich zwischen den geplanten Straßen Falkenstraße, Milanweg und Elsterweg modellhaft kostensparendes und ökologisches Bauen noch besser realisieren zu können,
- die Ansiedlung eines Großunternehmens im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, die eine Neuordnung der bebaubaren Flächen erfordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hat am 13.02.1996 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan „Dortelweil-West, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 03.04.1996, zu ändern. Der Beschluß ist am 15.02.1996 im Bad Vilbeler Anzeiger, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Vilbel, bekanntgemacht worden. Eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 21.02.1996 statt. Den Offenlegungsbeschluß faßten die Stadtverordneten am 19.03.1996, er wurde am 02.04.1996 im Bad Vilbeler Anzeiger öffentlich bekannt gemacht. Im Anschluß wurde die Offenlegung vom 09.04.1996 bis einschließlich 10.05.1996 durchgeführt.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Hauptgeltungsbereich der 2. Änderung ist unverändert derselbe wie bei dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Dortelweil-West, 1. Änderung“, (Gesamtgröße 60,64 ha).

Die geänderten Zusatzgeltungsbereiche für Ausgleichsflächen beinhalten folgende Flächen:

- Zusatzgeltungsbereich 1: Gemarkung Dortelweil, Flur 8, Teilfläche des Flurstückes 19 (ca. 5.000 m²).
- Zusatzgeltungsbereich 2: Gemarkung Bad Vilbel, Flur 21, Teilfläche der Flurstücke 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 und 46, die Flurstücke 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 und 54 ganz sowie Teilflächen des Flurstückes 55/5 und der zwischen den genannten Flurstücken verlaufenden Wegeparallele 182 (ca. 12.800 m²).

Die beiden Zusatzgeltungsbereiche haben zusammen eine Größe von 1,78 ha.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

2. ÄNDERUNG

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dortelweil-West“ erlöschen alle früher gemachten Festsetzungen für das Plangebiet.

4. INHALTE DER 2. ÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet wesentliche Änderungen und Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Wesentliche Änderungen sind

- die Änderung des Geltungsbereiches durch Änderung der Ausgleichsflächen (Zusatzgeltungsbereiche),
- die Vergrößerung der bebaubaren Flächen in den neuen Baugebieten GE 3 und MI 5 einschl. erweiterter Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen,
- die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ in den Wohngebieten WA 6 (Geschoßwohnungsbau),
- die Neuaufteilung der Wohnbauflächen im Bereich der geplanten Straßen Falkenstraße, Milanweg, Elsterweg, Habichtweg und Bussardweg mit bereichsweiser Zulassung von Hausgruppen, die eine Länge von 50,00 m oder mehr haben,
- differenzierte Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen in den Wohngebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen (jetzt WA 1-5):
 - a) Beibehaltung der bisherigen Regelungen in den WA 1
 - b) Anordnung eines Stellplatzes vor dem Haus, d. h. Verschiebung der vorderen Baugrenzen / Baulinien auf 5,00 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie in den WA 2 und 3 (falsseitige Bebauung im 3. Erschließungsabschnitt sowie gesamter 2. Erschließungsabschnitt),
 - c) Befreiung von der Stellplatzpflicht im Haus bei Nachweis eines Stellplatzes innerhalb oder außerhalb des Baugrundstückes in den WA 4 und 5 (Selbstbauerbereich, falsseitig oder in der Steigung) und Ausweisung einer Gemeinschaftsanlage für Stellplätze an der Ecke Konrad-Adenauer-Allee / Johann-Sebastian-Bach-Straße.
- die textliche Festsetzung, daß für gewerbliche Nutzungen in den Baugebieten MI 2 und 4 im Zusammenhang mit GE 1 und 2 bis zu 80 % der Stellplätze oberirdisch ausgeführt werden dürfen.
- die Verlegung der geplanten Theodor-Heuss-Straße (Nordspange) im nordöstlichen Bereich um ca. 10,00 m nach Süden und Ausweisung eines landwirtschaftlichen Weges nördlich davon,

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

2. ÄNDERUNG

Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind

- die geringfügige Veränderung der bebaubaren Flächen im Bereich des geplanten Franz-Lehar-Weges,
- die Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen in Teilbereichen der Wohngebiete WA 1,
- die geringfügige Änderung der Gestaltungsfestsetzungen für Garagen (Festsetzungen B 1.1.1 und 1.3),
- das Entfallen der Ausweisung des östlichen Teils des Nieder-Erlenbacher-Weges als landwirtschaftlicher Weg (LDWW).

5. VERANLASSUNG ZU DEN ÄNDERUNGEN

5.1 Veränderung von bebaubaren Flächen und Maßen der baulichen Nutzung

Die Chance zur Ansiedlung eines weiteren imageprägenden Großbetriebes mit seinen positiven Auswirkungen auf Aufbau der Infrastruktur in Dortelweil-West erfordert, in den neubenannten Baugebieten GE 3 und MI 5 die bebaubaren Flächen zu vergrößern und die Grundflächenzahl auf 0,6 zu erhöhen. Eine städtebauliche Verdichtung ist nicht beabsichtigt. Die Geschoßflächenzahl bleibt unverändert 1, 2, d. h. die Ausnutzung orientiert sich an den für Mischgebiete festgesetzten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Der erhöhte zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke, der aus der größeren Grundflächenzahl resultiert, wird durch die Verpflichtung zu einer 50%igen Dachbegrünung naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Auf den Grundstücken für Geschoßwohnungsbau (neu bezeichnet WA 6) wird eine höhere als die in § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkte Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,75 zugelassen. Dies hat sich im Zuge der Planung erster Wohnungsbauprojekte in Dortelweil-West aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke und der schwierigen Topographie als notwendig herausgestellt, um eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung der Grundstücke und die Herstellung der angestrebten Wohnungszahl mit den erforderlichen Stellplätzen zu gewährleisten. Die bereits früher getroffene planungsrechtliche Festsetzung 1.6.5 sowie bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.3 sichert die Minimierung des zusätzlichen Eingriffs ab. Der erhöhte Anteil teilversiegelter Flächen in den Wohngebieten WA 6 wird durch eine leichte Steigerung des Grünflächenanteils im Geltungsbereich sowie die oben beschriebenen Maßnahmen zur Dachbegrünung naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Weitere Veränderungen der bebaubaren Flächen sollen dazu dienen, kostensparendes und ökologisches Bauen modellhaft noch besser realisieren zu können sowie veränderte Stellplatzregelungen umsetzen zu können. Diese Veränderungen sind nicht an eine Erhöhung des Maßes baulicher Nutzung gekoppelt. Sie bedürfen keines naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

STADT BAD VILBEL

BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

2. ÄNDERUNG

- 5.2 Differenzierte Veränderungen von Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen**
Die vorgenommenen Veränderungen ermöglichen einer größeren Anzahl von Reihenhäuserwerbern, ihr Kraftfahrzeug nicht im Wohngebäude parken zu müssen. Dies entspricht den vorgebrachten Wünschen einer Vielzahl von Kaufinteressenten. Eine Maßnahme, um dies zu erreichen, ist die Ausweisung einer Gemeinschaftsanlage für Stellplätze an der Ecke Konrad-Adenauer-Allee / Johann-Sebastian-Bach-Straße. Der vorher an dieser Stelle vorgesehene soziale Wohnungsbau wird auf die gegenüberliegende Seite der Konrad-Adenauer-Allee verlegt.
Die aufgrund formaler Mängel bei der Genehmigung der 1. Bebauungsplan-Änderung herausgestrichene Festsetzung, für gewerbliche Nutzungen in den Mischgebieten MI 2 und 4 im Zusammenhang mit GE 1 und 2 mehr oberirdische Stellplätze zuzulassen, wird in die 2. Änderung wieder aufgenommen. Die Attraktivität für Gewerbeansiedlung soll hiermit gesteigert werden.
- 5.3 Neue Trassierung der Nordspange**
Aufgrund der Zurückstellung der Bauleitplanung für die Gewann „Auf der Scheer“, die im ursprünglichen Ausstellungsbeschluß für Dortelweil-West am 22.02.1994 enthalten war, ist die Notwendigkeit entstanden, den landwirtschaftlichen Weg im Verlauf der geplanten Theodor-Heuss-Allee zur Bewirtschaftung der nördlich davon liegenden Äcker bestehen zu lassen.
Einschließlich der notwendigen Flächen für Böschungen der geplanten Theodor-Heuss-Straße verschiebt sich diese um etwa 10 m nach Süden, so daß sich die Allgemeinen Wohngebiete beidseitig der Falkenstraße um ca. 1.760 m² verkleinern.
- 5.4 Neue Zusatzgeltungsbereiche**
Auf Veranlassung des Amtes für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft Friedberg ist am 01.03.1995 zwischen der Stadt Bad Vilbel, dem ARLL, dem Ortslandwirt und der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung, Bad Vilbel - B 3a ein veränderter Zuschnitt der Zusatzgeltungsbereiche verabredet worden. Die Untere Naturschutzbehörde hat dem am 11.04.1995 zugestimmt.
Die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsflächen 1 und 4 entfallen, da sie die landwirtschaftliche Tätigkeit im Umfeld erheblich erschweren bzw. künftig in dem Bereich der Nordumgehung Bad Vilbel fallen. Die frühere Ausgleichsfläche 2, jetzt 1, wird auf 5.000 m² verkleinert, um eine günstigere Wirtschaftslänge der Ackergrundstücke zu erzielen. Die vorherige Ausgleichsfläche 3, jetzt 2, wird um die an den anderen Stellen entfallenen 10.300 m² erweitert. Der Boden an dieser Stelle ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht gut.

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

2. ÄNDERUNG

5.5 Nieder-Erlenbacher-Weg

Der Ostteil des Nieder-Erlenbacher-Weges ist im Zuge der Offenlage der 1. Änderung aus dem Mischgebiet MI 2 herausgenommen und entsprechend des alten Bestandes als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen worden. Die Ausweisung soll entfallen und durch eine Festsetzung als „normale“ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ersetzt werden, um eine Erschließung der seitlich angelagerten Grundstücke ohne Sondergenehmigung zu ermöglichen. Die Durchfahrt von der Friedberger Straße zur geplanten Willy-Brandt-Straße für sonstigen Verkehr wird auf geeignete Weise unterbunden werden.

6. VERÄNDERTE FLÄCHENBILANZ

Verkehrsfläche (ohne Wege in Grünzügen)	79.470 m ²	
Öff. Grünflächen	72.700 m ²	
Biotopflächen	11.020 m ²	
Wasser- und Grabenflächen	2.600 m ²	
Flächen für Lärmschutz	11.190 m ²	
Freihalteflächen	53.360 m ²	davon 8.200 m ² für Straßenbau
Nicht bebaubare Flächen		230.340 m²
Gemeinbedarfsflächen	24.700 m ²	
Wohnbauflächen (erhöhte GZR 0,6)	160.500 m ²	
Wohnbauflächen (erhöhte GRZ 0,75)	50.740 m ²	
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,65	20.340 m ²	
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,6	11.100, m ²	
Mischbauflächen MI mit GRZ 0,4	54.130 m ²	
Mischbauflächen MD	4.110 m ²	
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,65	3.160 m ²	
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,6	7.400 m ²	
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,4	7.180 m ²	
Sonderbauflächen mit GRZ 0,65	10.695 m ²	
Sonderbauflächen mit GRZ 0,3	22.005 m ²	
Nettobauwand		376.060 m²
GESAMTFLÄCHE		606.400 m²
Zusatzgeltungsbereiche (Ausgleichsflächen)		17.800 m ²

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

2. ÄNDERUNG

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Im Verkehrsgefüge ergeben sich keine Änderungen. Auch die günstigen Bedingungen der ÖPNV-Versorgung bleiben bestehen: Nähe des S-Bahn-Anschlusses und Anbindung an den städtischen Vilbus.

8. GRÜNORDNUNG

Auf der Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes, welcher ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 1.398.200,75 Pkt.

auswies (Ersatzmaßnahmen in 4 Teilgebieten östlich und westlich der B 3a) erfolgte am 22.08.1995 die Bilanzierung zur 1. Änderung durch das Vorhaben GZS im südlichen Teil des Geltungsbereiches mit dem Ausgleichsdefizit in Höhe von 1.349.445,36 Pkt.

Am 13.03.1996 wird aufgrund der 2. Änderung eine erneute Biotopwert-Bilanz erstellt mit dem Ausgleichsdefizit in Höhe von 1.412.818,43 Pkt.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erhöht sich das Ausgleichsdefizit um 14.617,7 Biotopwertpunkte. Dieses geringe zusätzliche Defizit kann durch eine höherwertige Ausgestaltung der Ausgleichsflächen (Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung) ausgeglichen werden.

Die Zusammenlegung der Ersatzmaßnahmenflächen kann man für eine großflächige Feldholzinselplanung gutheißen.

9. ÖKOLOGISCHES BAUEN

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die zu ökologischem Bauen verpflichteten, er schließt aber ökologische Maßnahmen auch nicht aus. Zu Niedrigenergiebauweise, Regenwassernutzung und der Verwendung umweltschonender Baustoffe soll ermutigt werden.

Zur unterstützenden Information kann herangezogen werden: Leitfaden „Heizenergie im Hochbau“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, 5. Auflage, Sept. 1995; „Nutzung von Regenwasser“, Hg. Hess. Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Wiesbaden 1992; „Leitfaden zum ökologisch orientierten Bauen“, Hg. Umweltbundesamt, Karlsruhe 1993.

STADT BAD VILBEL BEBAUUNGSPLAN „DORTELWEIL - WEST“

2. ÄNDERUNG

10. ÄNDERUNGEN INFOLGE DER OFFENLEGUNG

Durch Anregungen und Bedenken von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurden weitere Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und keine erneute Offenlegung erfordern:

- Streichung der Festsetzung von zulässigen Sockelhöhen, da die Erhöhung des Straßenniveaus im Zuge der Erschließung eine Bezugnahme auf das natürliche Gelände unpraktikabel werden läßt,
- Ergänzung zulässiger Nebenanlagen im Umplanungsbereich Milanweg,
- Korrektur der zeichnerischen Darstellung des Zusatzgeltungsbereiches 2,
- Festsetzung eines Zufahrtverbotes in Teilbereichen des GE 3,
- Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Dachaufbauten.
- Erhöhung der Anforderungen an zu pflanzende Straßenbäume (StU 20-25 cm)

aufgestellt:

Friedberg, den 18.03.1996

be/cy/S95086/06

Blatt: 1 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (qm) nach Maßnahme	Biotopwert	
				vorher Sp.2 x SP 3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
Übertrag					
BESTAND					
11.191 Acker	13	513.514		6.675.682	
10.510 Befest.Flä.	3	19.969		59.907	
10.530 Schotter-u. Wiesen-Wege	9	12.600		113.400	
09.250 Obst-Wiesen-Brache	42	6.500		273.000	
03.110 Streuobst-Wiese	32	5.000		160.000	
03.222 Obst-Plantage	23	9.800		225.400	
06.200 Wiesen-Reit- Gelände	21	14.800		310.800	
11.212 Ziergarten	19	21.181		402.439	
11.212 Kleingärten	19	3.036		57.684	
Summe/Übertrag		606.400		8.278.312	
Biotopwertdifferenz: Summen der					
Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt					
für Gesamtmaßnahme					
Kosten der Maßnahmen				Bei Ersatzmaßnahmen:	
Ersatzmaßnahme				Sa. DM	
Planung:				Bei Er-	
Grundstücksbereitstellung:				satzmaß-	
Technische Baumaßnahme:				DM/Punkt	
Biologische Baumaßnahme:	

Bez. d. Maßnahme: B-Plan 'Dortelweil - West' - Bad Vilbel (incl. 1. Abänderung v. 22.8.95)
 2. Abänderung vom 7.3.1996

Blatt: 2 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Biotopwert		
			vorher Sp. 2 x SP 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag		606.400		8.278.312,--	
GEPLANT					
10.510 Befestigung (Straßen+Plätze)	3		79.470,--		238.410,--
10.510 WA		(160.500)	64.200,--		192.600,--
10.510 WA (Geschoß-WA)	3	(50.740)	20.296,--		60.888,--
10.510 MI (GZS)	3	(20.340)	13.221,--		39.663,--
10.510 MI (Dresd)	3	(11.100)	6.660,--		19.980,--
10.510 MI	3	(54.130)	21.652,--		64.956,--
10.510 GE (GZS)	3	(3.160)	2.054,--		6.162,--
10.510 GE (Dresd)	3	(7.400)	4.440,--		13.320,--
10.510 GE	3	(7.180)	2.872,--		8.616,--
10.510 SO	3	(10.695)	6.951,75		20.855,25
10.510 SO	3	(22.005)	6.601,50		19.804,50
Summe/Übertrag		606.400	228.418,25	8.278.312,--	685.254,75
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:	
Kosten der Maßnahmen				Bei Ersatzmaßnahmen:	
Ersatzmaßnahme				Sa. DM	
Planung:				Bei Ersatzmaßnahmen:	
Grundstücksbereitstellung:				Bei Ersatzmaßnahmen:	
Technische Baumaßnahme:				Sa. DM	
Biologische Baumaßnahme:				Bei Ersatzmaßnahmen:	
				satzmaß. DM/Punkt	

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Biotopwert		
			vorher Sp. 2 x SP 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag		606.400	228.418,25	8.278.312,--	685.254,75
Gepplant - Fortsetzung					
10.540 Teilversiegelt					
10.540 WA	7	(160.500) 20%	32.100,--		224.700,--
10.540 WA	7	(50.740) 35%	17.759,--		124.313,--
10.540 MI	7	(20.340) 15%	3.051,--		21.357,--
10.540 MI	7	(11.100) 20%	2.220,--		15.540,--
10.540 MI	7	(54.130) 20%	10.826,--		75.782,--
10.540 GE	7	(3.160) 15%	474,--		3.318,--
10.540 GE	7	(7.400) 20%	1.480,--		10.360,--
10.540 GE	7	(7.180) 20%	1.436,--		10.052,--
10.540 SO	7	(10.695) 15%	1.604,25		11.229,75
10.540 SO	7	(22.005) 15%	3.300,75		23.105,25
Summe/Übertrag		606.400,--	302.669,25	8.278.312,--	1.205.011,75
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme			Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahmen			Bei Ersatzmaßnahmen:		
Ersatzmaßnahme			Sa.....DM		
Planung:			Bei Er-		
Grundstücksbereitstellung:			satzmaß-		
Technische Baumaßnahme:			DM/Punkt		
Biologische Baumaßnahme:x 0,62.		

FLÄCHENBILANZ

B-Plan 'Dortelweil - West' - Bad Vilbel (incl. 1. Abänderung v. 22.8.95)
 2. Abänderung vom 7.3.1996

Bez.d.Maßnahme:

Maßnahmen-Nr.:

Blatt:4 Kreis-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (qm) nach Maßnahme	Biotopwert		Bei Er- satzmaß- DM/Punkt
				vorher Sp.2 x SP 3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Übertrag		606.400	302.669,25	8.278.312,--	1.205.011,75	
GEPLANT-Fortsetzung						
11.221 Privatgrün	14	(160.500)	64.200,--		898.800,--	
11.221 WA	14	(50.740)	12.685,--		177.590,--	
11.221 WA	14	(20.340)	4.068,--		56.952,--	
11.221 MI	14	(11.100)	2.220,--		31.080,--	
11.221 MI	14	(54.130)	21.652,--		303.128,--	
11.221 MI	14	(3.160)	632,--		8.848,--	
11.221 GE	14	(7.400)	1.480,--		20.720,--	
11.221 GE	14	(7.180)	2.872,--		40.208,--	
11.221 GE	14	(10.695)	2.139,--		29.946,--	
11.221 SO	14	(22.005)	12.102,75		169.438,50	
Summe/Übertrag		606.400	426.720,--	8.278.312,--	2.941.722,25	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz:		
Kosten der Maßnahmen Ersatzmaßnahme				Bei Ersatzmaßnahmen:		
				Sa.	DM	
Planung:						
Grundstücksbereitstellung:						
Technische Baumaßnahme:						
Biologische Baumaßnahme:						

FLÄCHENBILANZ

Bez. d. Maßnahme: B-Plan 'Dortelweil - West' - Bad Vilbel (incl. 1. Abänderung v. 22.8.95)
 2. Abänderung vom 7.3.1996

Blatt: 6 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme		Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert		Bei Er-satzmaß. DM/Punkt
		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	vorher Sp. 2 x SP 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6		
Übertrag		606.400	606.400	455.530	8.278.312,--	3.118.642,57		
GEPLANT-Fortsetzung								
11.221 Öff. Grünflä.	20			72.700,--		1.454.000,--		
11.225 Obst-Wiesen-ext. Bestand	35	(Obstwiesen Freihalteflä. entfällt)		11.020,--		385.700,--		
02.400 Lärmschutzflä.	27			11.190,--		302.130,--		
02.400 Freihalteflä.	27			45.160,--		1.219.320,--		
10.510 Freihalteflä. Befest.	3			8.200,--		24.600,--		
05.241 Regenrück.-Biotop	29			2.600,--		75.400,--		
04.320 Bäume (Alleen/Plätze)	26	(420 St x 5 qm)		(2.100,--)		54.600,--		
04.320 Bäume (MZH+Marktpl)	26	(56 St x 5 qm)		(280,--)		7.280,--		
10.730 Dach-Intensiv-+ Extensiv-Begrü	13			(67%) (10.185,--)		132.405,--		
10.730 Dach-Extensiv (Dresdn)	13			(50%) (5.550,--)		72.150,--		
10.730 Dachgrün (MZH)	13			(44%) (1.482,--)		19.266,--		
Summe/Übertrag		606.400	606.400	606.400,--	8.278.312,--	6.865.493,57		
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					Biotopwertdifferenz: - 1.412.818,43			
Kosten der Maßnahmen		Planung:		Bei Ersatzmaßnahmen:				
Ersatzmaßnahme		Grundstücksbereitstellung:		875.947,43				
		Technische Baumaßnahme:		Sa.				
		Biologische Baumaßnahme:		DM				

Anne DUBEL, ING. 1. GÜNTHER KOHLER 1996
 LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BDLA
 RÖDELNERS STRASSE 18
 35463 WERNWALD-ANNEROD
 TELEFON (0641) 416366, FAX (0641) 47259