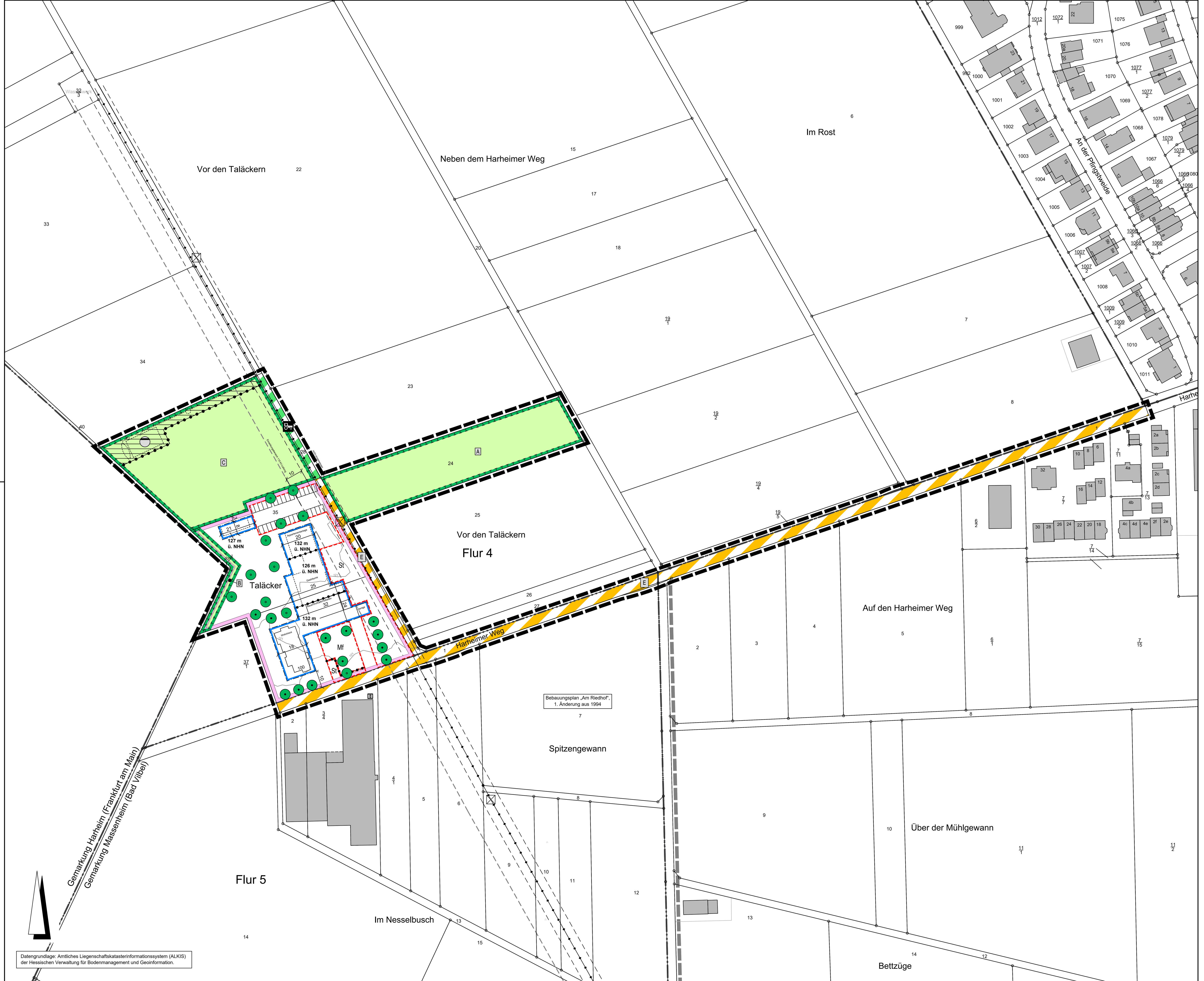
Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofgut Laupus"



Z:\DATA\Bad_Vilbel-20040326\SUB00004\AutoCAD\E2_BP_Hofgut_Laupus_10-02-2025.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flur 4 — Flurnummer
- 35 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- E — Erschließungsweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Abwasser (Kläranlage)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A/B/C — Entwicklungsziel: siehe textliche Festsetzung
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-anlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Mf — Multifunktionsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DGM1 des Hessischen Verwaltung für Bodenmangement und Geoinformation
- Bemaßung (verbindlich)
- Bestandshöhe Gebäude in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DOM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (nicht eingemessen)
- Stromleitung (nicht eingemessen)
- Vorhabenbereich
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- Gebäude (Planung)
- Pflanzenkläranlage

Nachrichtliche Übernahmen

- 110 kV-Freileitung (nicht eingemessen)
- Strommast (Bestand)

Nutzungsschablone

Baugebiet	GRZ	$OK_{Geb.}$
siehe Textliche Festsetzungen	0,4	siehe Einschrieb Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

1.1.1 Im Bereich der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

1.1.2 Wohnungen für Betriebsinhaber landwirtschaftlicher Betriebe sowie für Mitarbeiter und saisonale Arbeitskräfte, der Hofladen mit angegliedertem Bauernhofcafé und Appartementanlage sowie die Errichtung einer weiteren Apartmentanlage bestehend aus sechs Ferienwohnungen, drei Doppelzimmern und sechs Einzelzimmern sowie dazugehörigen und der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen, Versorgungseinrichtungen, Küchen, Gästeräumen, haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Pelletlager etc.), Garagen, Carports und Stellplätzen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in „m ü. NHN" festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von GRZ II = 0,6 überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und der in „St" festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.2 Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel dürfen die Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu Stellplätzen eine Breite von 6 m überschreiten. Stellplätze dürfen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung her über mehrere Zufahrten erreicht werden. Hierbei dürfen die Zufahrten einen Abstand von 10 m zueinander unterschreiten. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel in der jeweils gültigen Fassung.

1.4.3 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St" und „Mf" gekennzeichneten Flächen zulässig. Löschwasserzisternen sowie Klärgruben sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie in den mit „St" festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.4 Innerhalb der mit „Mf" festgesetzten Multifunktionsfläche sind Flächen für saisonale Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Weinfest etc.), Flächen für Spielgeräte sowie Flächen für Außengastronomie, die dem angegliederten Bauernhofcafé dienlich sind, zulässig.

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

1.5.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsweg" sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen/Symbole festgesetzt.

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

1.6.1 Stellplätze, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagwassers) zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

1.6.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

1.6.3 Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

1.6.4 Im Geltungsbereich sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

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

1.7.1 Entwicklungsziel: Blühfläche für Feldvögel (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Im Bereich der mit dem Buchstaben „A" gekennzeichneten Fläche ist eine Kombination aus mehrjährigem Blühstreifen und Schwarzbrache (und extensiv genutztem Getreideanbau) zu entwickeln. Die Blühstreifen/-fläche ist mindestens alle drei Jahre mit einer standortangepassten Saatgutmischung zu bestellen. Zulässig ist ausschließlich zertifiziertes und gebietsspezifisches Regiosaatgut. Die Mischung muss mindestens 30 Prozent Gewichtsanteil gebietsspezifisches Saatgut von Wildpflanzen mit gesichertem regionalem Herkunftsnachweis enthalten. Die Einsaat des Blühstreifens/-fläche muss bis spätestens 31. Mai erfolgen. Auf einem Bearbeitungsstreifen ist der Anbau von Getreide ohne den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel zulässig. Die Anlage der Schwarzbrache ist auf einer Bearbeitungsbreite von maximal 8 m zulässig. Der Schwarzbrachestreifen ist jährlich im Frühjahr herzustellen und bis Oktober der Eigenentwicklung zu überlassen. Beim Auftreten unerwünschter Pflanzenarten (z. B. Flughafer, Disteln) kann ein Schröpfschnitt durchgeführt werden. Die Anordnung der einzelnen Maßnahmen (Blühstreifen, Schwarzbrache, Getreideanbau) kann mit jeder Neueinsaat der Blühfläche innerhalb des Flurstückes geändert werden. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist unzulässig.

1.7.2 Entwicklungsziel: Feldgehölz

Im Bereich der mit dem Buchstaben „B" gekennzeichneten Fläche ist auf einer Breite von mindestens 5 m eine dichte Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Entlang der Fläche sind mindestens 6 Bäume aus mindestens 2 Arten der Artenliste 1 anzupflanzen. Die restlichen Bereiche sind mit Sträuchern aus mindestens 5 Arten der folgenden Arten im gleichen Anteil zu bepflanzen:

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus sylvestris - Wildapfel
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Die Dichte der Anpflanzungen ist entsprechend den Ansprüchen der gewählten Arten zu wählen. Lückige Entwicklungen sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist unzulässig.

1.7.3 Entwicklungsziel: Extensives Grünland mit Obstbäumen

Im Bereich der mit dem Buchstaben „C" gekennzeichneten Fläche ist ein extensives bis mäßig intensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln. Auf der Fläche ist eine kräuterreiche Grünlandeinsaat aus einer zertifizierten und gebietsspezifischen Regiosaatgutmischung einzubringen. Auf der Fläche sind mindestens 30 hochstämmige Obst- und/oder Nussbäume in einem Abstand von mindestens 8 m anzupflanzen. Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder zu beweiden. Die Randbereiche sind auf etwa 2 m Breite als Saumstruktur zu entwickeln und alle 2 Jahre zu mähen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln ist unzulässig. Die bestehende Pflanzenkläranlage ist Teil dieser Maßnahmenfläche.

1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.8.1 Die in der Plankarte zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Für Neuanpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 8-12 cm vorzusehen.

1.8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind - soweit technisch umsetzbar - extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

1.8.3 Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind unversiegelt und als Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1.9.1 Auf dem Gebäude der Appartementanlage ist auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher.

2.1.2 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) oder nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,10 m ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit berankten Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

2.3.1 Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf auch zu Werbezwecken nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechende Projektionstechniken einzusetzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen und Regelwerke

3.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Bad Vilbel während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.2 Stellplatzsatzung

3.2.1 Unter Beachtung von Punkt 1.4.2 wird darüber hinaus auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Vilbel hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

3.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

3.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

3.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.5 Bodendenkmäler

3.5.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.6.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6.2 Zur Verhinderung von Vogelschlag sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

3.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.7.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.7.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

3.8 Abfallbeseitigung

3.8.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

3.9 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

3.9.1 Artenliste 1 (Bäume)

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere	Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

3.9.2 Artenliste 2 (Sträucher)

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundsrose
Euonimus europaea - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färberginster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

3.9.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume)

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitte	Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Cornus florida - Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigela div. spec. - Weigelia

3.9.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen)

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Wisteria sinensis - Blauregen
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	

3.9.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzerkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

3.9.6 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-verordnetenversammlung gefasst am ___.___.______

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich be-kanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-kanntgemacht am ___.___.______

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.______ bis einschließlich ___.___.______

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenver-sammlung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im ____________________________.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Vilbel, den ___.___._____

____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

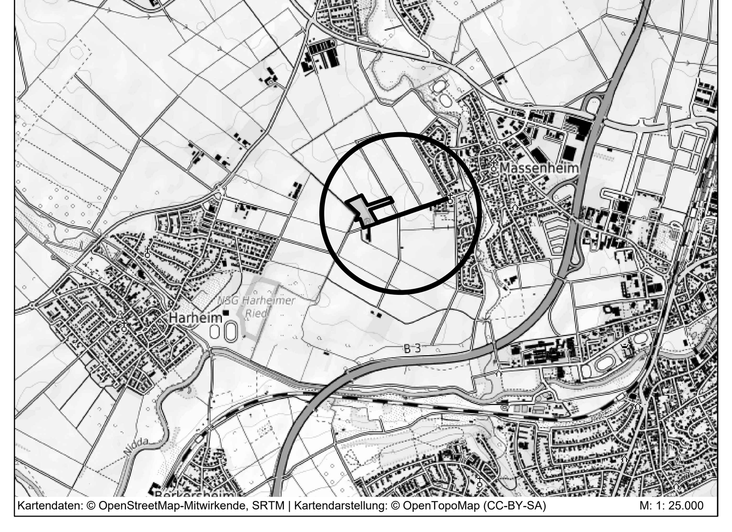
Bad Vilbel, den ___.___.______

____

Bürgermeister

Bad Vilbel® Stadt der Quellen

Stadt Bad Vilbel,
Stadtteil Massenheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hofgut Laupus"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER — Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	09.11.2023 22.07.2024 10.02.2025
Projektleitung:	Seibert / Bode
CAD:	Seibert / Weber
Maßstab:	1 : 1000
Projektnummer:	21-2614.1