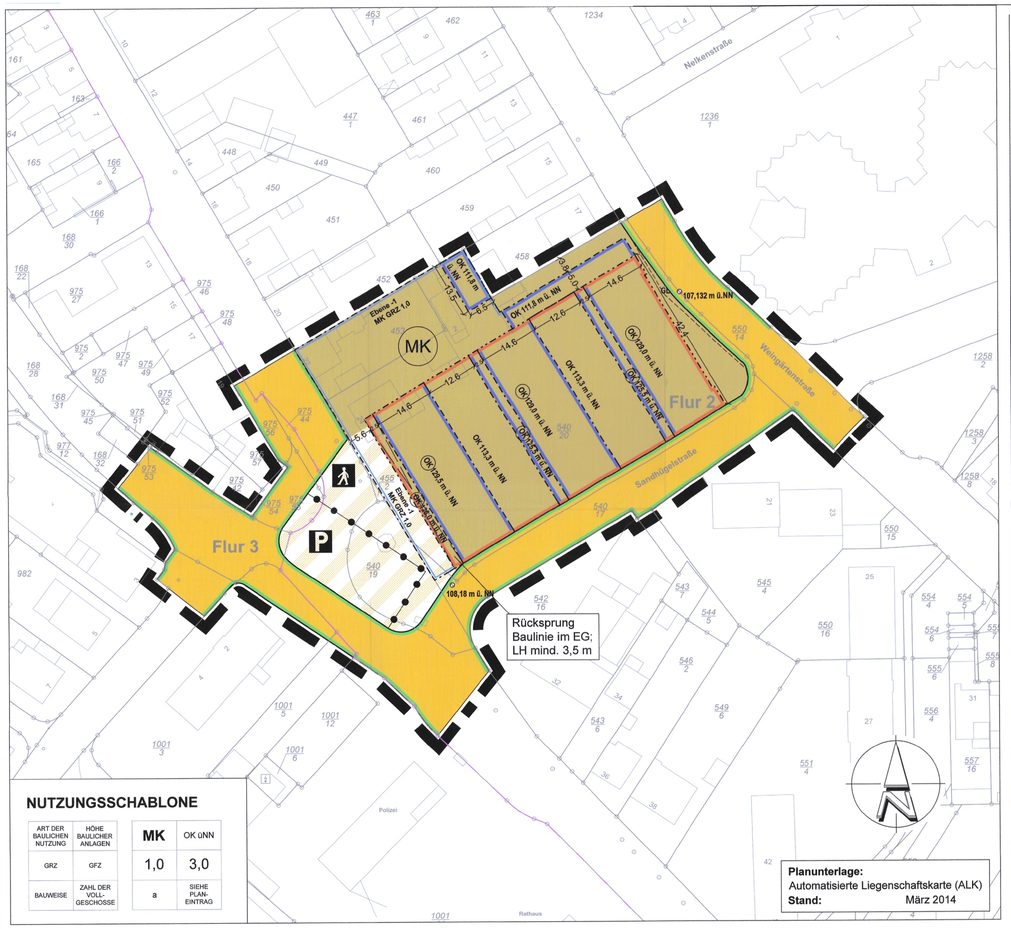
Stadt Kelsterbach, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GRZ	GFZ
BAUWEISE	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE

MK	OK üNN
1,0	3,0
a	SIEHE PLAN-EINTRAG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

OK üNN Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NN, als Höchstmaß

OK üNN Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NN, zwingend

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

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze unterhalb der Geländeoberfläche

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 20 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentlicher Stadtplatz/Fußgängerbereich mit Aufenthaltsfunktion

P Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche

5. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Lh mind.3,5 m Lichte Höhe mindestens 3,5 m, gemessen über OK Stadtplatz

6. sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

H=15,0 m Vermaßung, z.B. 15 Meter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GL Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

135,8 m ü. NN bestehende Geländehöhe

Durchgang/Überbauung

Präambel und Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.4.2015 (GVBl. S. 188) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl I S. 1748), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 28.08.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ zur Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans zur Satzung stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den 28.10.15

Dienstsiegel

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl I S. 1748).

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (GVBl. I S. 1724).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. I S. 158).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V .m. § 9 Abs. 2 BauGB iV.m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2.1.1 Im Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.1.2 Im Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

2.1.3 Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im mittleren und östlichen Gebäuderiegel ab dem 1. Obergeschoss aufwärts und im westlichen Gebäuderiegel ab dem 2. Obergeschoss aufwärts allgemein zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).

2.1.4 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss im mittleren und östlichen Gebäuderiegel und ab dem 2. Obergeschoss aufwärts im westlichen Gebäuderiegel allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

2.1.5 Im Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen nach § 21 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)

3.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß und als zwingende Höhe über NN festgesetzt.

3.2.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der sichtbaren Konstruktion (Oberkante baulicher Anlagen). Ist eine zwingende Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, sind gem. § 18 Abs. 2 BauNVO Abweichungen um bis zu 0,5 m über und unter die zwingend festgesetzte Höhe zulässig.

3.2.3 Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 113,3 m ü.NN, 125,5 m ü.NN und 126 m ü.NN, durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,2 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3.2.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft und Abgasrohre sowie Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (16 Abs. 6 BauNVO).

3.2.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 In dem gemäß Planeintrag mit „Rücksprung Baulinie im EG“ gekennzeichneten Bereich gilt die festgesetzte vordere Baulinie ab dem 1. Obergeschoss aufwärts.

4.2 Ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand von den festgesetzten Baulinien um bis zu 0,5 m kann zur Gliederung der Fassade zugelassen werden, wenn mindestens auf einer Gesamtlänge von 25 % der jeweiligen Fassade Außenwände und / oder Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Balkone) bis zur Baulinie gebaut werden.

4.3 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Sandhügelstraße ist eine Überschreitung der südlichen Baulinie durch eine Überdachung um maximal 1,5 m auf der gesamten Länge des Gebäudes zulässig, sofern die Überdachung eine lichte Höhe von mind. 3,5 m besitzt.

4.4 Eine Überschreitung der nördlichen und östlichen Baulinien ist durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Eingangstreppen und Überdachungen, bis zu einer Tiefe von 1,75 m und einer Länge von jeweils 6 m zulässig, sofern ihr Anteil an der Länge der jeweiligen Außenfassade insgesamt nicht mehr als 25 % beträgt.

4.5 Eine weitergehende Überschreitung der nördlichen Baulinie durch zwei Vordächer zur Eingangsüberdachung ist innerhalb der zuvor genannten 25 % der Außenfassade bis zu einer Tiefe von 5 m und einer Breite von jeweils 2,5 m zulässig.

4.6 Nebenanlagen für die Unterbringung von Müllbehältern und Haustechnik sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Im Kerngebiet sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

5.2 Im Kerngebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung mit „GL“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Sicherung der Zugänglichkeit zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An den in Abbildung 1 grün gekennzeichneten nach Norden orientierten Fassadenabschnitten sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 nur feststehende Verglasungen ohne öffenbare Fenster oder Türen zulässig. In den betroffenen Aufenthaltsräumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, soweit die Räume nicht über andere zulässige öffenbare Fenster oder Türen verfügen.

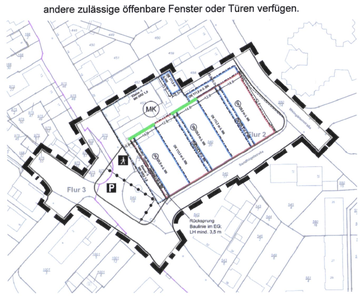


Abbildung 1: Fassadenabschnitte mit Textfestsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (ohne Maßstab)

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

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

8.1 Im Kerngebiet sind zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Fußwegen, Platzflächen und sonstigen befestigten Flächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Fahrgassen der Stellplatzanlagen und Flächen über der Tiefgarage.

8.2 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 10° Neigung sind - mit Ausnahme der Flächen für Terrassen - auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

8.3 Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum zu verwenden.

8.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Kerngebiet ist auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Maßnahme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis im Einzelfall nicht erteilt werden kann, ist das Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln, um eine zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation der Stadt Kelsterbach zu ermöglichen.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Im Kerngebiet sind mindestens 4 standortgerechte, zur Überpflanzung einer Tiefgarage geeignete Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen.

Der Erhalt von Bäumen kann angerechnet werden.

9.2 Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des öffentlichen Stadtplatzes und des öffentlichen Parkplatzes sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (Stammumfang mind. 16-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, Qualität: 3-mal verschult) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume im öffentlichen Raum sind in Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen.

Der Erhalt von Bäumen kann angerechnet werde.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessischer Bauordnung (HBO).

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Dachform/ -neigung

10.1.1 Im Kerngebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

10.2 Einfriedungen

10.2.1 Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

10.3 Werbeanlagen

10.3.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

10.3.2 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig.

III Hinweise

1 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein Durchführungsvertrag und eine Begründung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen gesetzlichen Grundlagen, DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Kelsterbach bereit gehalten und können während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

3 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü.NN. überschreiten.

4 Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Baugeräte und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radardämpfungsmaßnahmen) gerechnet werden.

5 Hindernisinformationsbereich Flughafen Frankfurt / Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gem. § 18 b LuftVG.

6 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

8 Grundwasserschutz

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung des Niederschlagswassers ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

9 Leitungen

Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G125) verwiesen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links neben der jeweiligen Versorgungsanlage angepflanzt werden. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Voraus abzustimmen.

10 Gasleitung

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Insbesondere wird darauf hingewiesen:

Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Der Betrieb und Bestand vorhandener Leitungen ist zu gewährleisten. Geplante Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen sind bereits in der Planungsphase mit der NRM abzustimmen. Die Leitungsdeckung ist zu beachten und im Baublauf zu berücksichtigen. Werden Sicherungsmaßnahmen der Gasleitungen erforderlich, sind diese rechtzeitig mit der NRM abzustimmen.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links neben der jeweiligen Versorgungsanlage angepflanzt werden. Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit der NRM abzustimmen sind. Das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsanlagen ist nicht erlaubt. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb dieses Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Versorgungsanlage zur Reparatur- und Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird. Die DVGW Richtlinie GW125 und RAS-LP 4 ist einzuhalten.

11 Rettungswege

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.

12 Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Baufeldfreimachung außerhalb von Brut- und Ruhezeiten

Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung

Arbeiten an Bestandsgebäuden bzw. der Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Dazu sind die abzureißenden Gebäude unmittelbar (maximal 2 Tage zuvor) vor dem Abriss nochmals zu untersuchen. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Je nach nachgewiesener Tierart und Lebensstätte sowie Entwicklungsstadium der Tiere bestehen grundsätzlich unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten. Während der Abstimmung und bis zur vollständigen Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen ruhen die Arbeiten in dem betreffenden Bereich. Die Ergebnisse der Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Im Randbereich des bestehenden Parkplatzes ist vor Durchführung von Bodeneingriffen im Frühjahr/Sommer eine Untersuchung auf Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 07.07.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ beschlossen. Der Beschluss wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 08.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes in ihrer Sitzung am 07.07.2014 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.11.2014 bis 19.12.2014 im Rathaus der Stadt Kelsterbach die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.11.2014 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs und des Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.12.2014 aufgefordert.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung in ihrer Sitzung am 20.04.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 04.05.2015 bis einschließlich 05.06.2015 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 24.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 24.04.2015 von der Auslegung benachrichtigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.04.2015 unter Beifügung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.2015 aufgefordert.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 28.09.15 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

7 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 09.10.15 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Projekt: **Stadt Kelsterbach**
Bebauungsplan Nr. 1/2014 **"Neue Mitte / Sandhügelplatz"**

Plan: Satzung
Teil 1 - vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab	1: 500		**Name**	**Datum**	
Blattgröße	884 x 1.250	**Bearbeitet**	Kn / Hö	2015-07-27	**Plan-Nr.:** S
Projekt.-Nr.	PKO 14-014	**Gezeichnet**	Hö	2015-08-24	**Rev.:** A

FIRU mbH
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 25
56068 Koblenz
Tel.: +49 261 91479-0
Fax: +49 261 91479-19
firu.ko@firu-mbh.de

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu.kl@firu-mbh.de

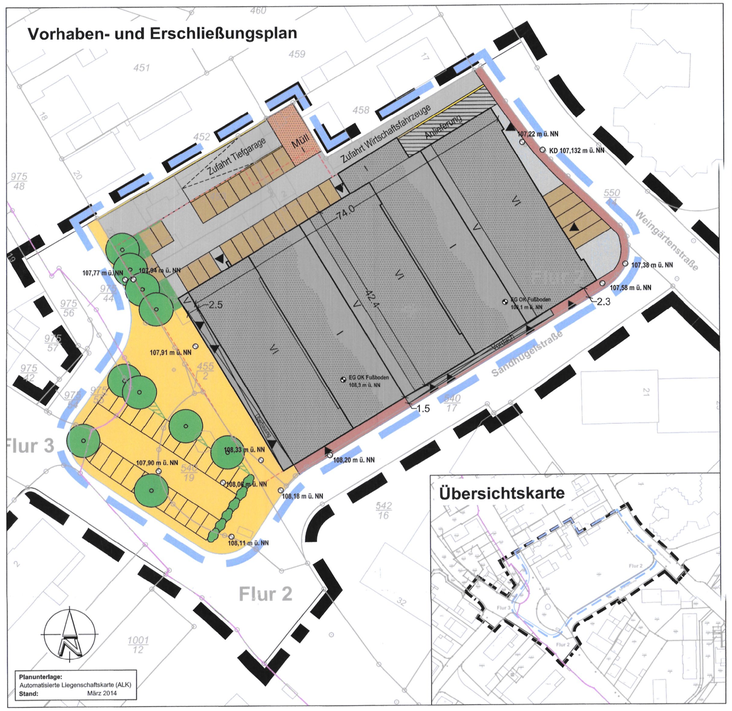
Chausseestraße 29
10115 Berlin
Tel.: +49 30 28677-0
Fax: +49 30 28677-29
firu.berlin@firu-mbh.de

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 4108421
firu.sb@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

Stadt Kelsterbach, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“

Vorhaben- und Erschließungsplan



Übersichtskarte

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

- Gebäude (Flachdach)
- Gebäude (extensiv begrüntes Flachdach, mind. 70 %)
- z.B. I — Zahl der zulässigen Geschosse, als Höchstmaß
- Zugänge zu den Nutzungen im Erdgeschoss sowie den Treppenhäusern
- Nebengebäude (Müll)
- Mauern / Stützwände
- Unterbauung durch Tiefgarage
- private Erschließungsflächen (vollversiegelt)
- private Erschließungsflächen (versickerungsfähiges Material)
- Einhausung Anlieferung (nach Anforderungen des Schallschutzgutachtens)
- Zufahrt Tiefgarage
- private Stellplatzflächen (versickerungsfähiges Material, außer über Tiefgarage)
- öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg
- öffentlicher Stadtplatz (Platzgestaltung unverbindlich, insgesamt 22 öffentliche Stellplätze)
- gärtnerische Anlage (unversiegelt)
- gärtnerische Anlage auf dem Stadtplatz (unversiegelt) Standorte nicht verbindlich
- Anpflanzen von Bäumen (Einzelbäume) Standorte nicht verbindlich
- Anpflanzen von Sträuchern (Hecke) Standorte nicht verbindlich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 15 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter
- Überbauung — Rücksprung Baulinie im Erdgeschoss

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- 107,14 m ü. NN — bestehende Geländehöhe
- 108,3 m ü. NN — geplante Geländehöhe

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (VEP)

§ 12 Abs. 3a BauGB

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Nutzungen zulässig. Darin sind folgende großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m²,
2. eine Bäckereiverkaufsstelle/Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m²,
3. ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 450 m².

1.2 Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe, auf der Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Windfang, Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Schaufenster sowie Pack- und Entsorgungszonen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der zulässigen Geschosse

Im Kerngebiet ist die in der Plankarte eingetragene Anzahl der Geschosse über Geländeoberfläche zulässig. Anzurechnen sind Vollgeschosse und Geschosse, welche keine Vollgeschosse i.S.d. BauNVO sind. Als Geländeoberfläche gilt die Höhe des Fußbodens Erdgeschoss mit 108,3 m ü.NN bzw. 108,1 m ü.NN.

3 Anpflanzen von Bäumen

3.1 Baumreihe an der Mörfelder Straße

Die vier im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume zwischen dem Parkplatz im Kerngebiet und der Mörfelder Straße sind als Baumreihe anzulegen. Abweichungen können zugelassen werden, wenn Konflikte mit vorhandenen Versorgungsleitungen dem entgegenstehen.

II Hinweise

1 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein Durchführungsvertrag und eine Begründung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen gesetzlichen Grundlagen, DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Kelsterbach bereit gehalten und können während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 07.07.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ beschlossen. Der Beschluss wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 08.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes in ihrer Sitzung am 07.07.2014 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.11.2014 bis 19.12.2014 im Rathaus der Stadt Kelsterbach die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.11.2014 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs und des Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 19.12.2014 aufgefordert.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung in ihrer Sitzung am 20.04.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 04.05.2015 bis einschließlich 05.06.2015 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 24.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 24.04.2015 von der Auslegung benachrichtigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.04.2015 unter Beifügung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.2015 aufgefordert.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 28.09.15 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

7 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 09.10.15 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl I S. 1748).

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (GVBl. I S. 1724).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. I S. 158).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Präambel und Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl: 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.4.2015 (GVBl. S. 188) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl I S. 1748), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 28.09.15 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ zur Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans zur Satzung stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den 09.10.15

Dienstsiegel

Bürgermeister

Anlage 4

Projekt: **Stadt Kelsterbach**
Bebauungsplan Nr. 1/2014 **"Neue Mitte / Sandhügelplatz"**

Plan: Satzung
Teil 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab	1: 500		**Name**	**Datum**	
Blattgröße	1.068 x 594	**Bearbeitet**	Kn / Hö	2015-07-27	**Plan-Nr.:** S
Projekt.-Nr.	PKO 14-014	**Gezeichnet**	Hö	2015-08-24	**Rev.:** A

FIRU — Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 25
56068 Koblenz
Tel.: +49 261 914780-0
Fax: +49 261 914780-19
firu-ko@firu-mbh.de

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de

Chausseestraße 29
10115 Berlin
Tel.: +49 30 280775-0
Fax: +49 30 280775-29
firu-berlin@firu-mbh.de

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 4036421
firu-sb@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de