Stadt Kelsterbach Bebauungsplan Nr.2 / 2019 „Stadtmitte“

Nutzungsschablone				
Art der baulichen Nutzung	MU1	MU2	MU3	MU4
Grundflächenzahl GRZ	0,6	0,6	0,8	1,0
Geschossflächenzahl GFZ	3,0			
Zulässige Anzahl an Vollgeschossen	max. IV	min. III - max. IV	max. V ohne Staffelgeschoss	max. V ohne Staffelgeschoss
Maximale Höhe baulicher Anlagen	OK 129,5 m ü. NN			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MU — Urbanes Gebiet / überbaubare Fläche (§ 6a BauNVO)

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

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Abstellen von Fahrrädern

B — Überführender Verkehrsweg

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

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Stellplätze

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr.1/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“.

Der Bebauungsplan Nr.1/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“ wird durch den Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ NICHT ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“. Innerhalb des Geltungsbereiches wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“ mit all seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

für die Bauleitplanung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung jeweils gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**

I PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

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

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO):

1.1 Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet (MU1 bis MU4) (§ 6a BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Urbanen Gebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe sind somit bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie bis zu einer maximalen zusammenhängenden Geschossfläche von 1200 m² zulässig (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.3 Im Urbanen Gebiet sind abweichend von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Beherbergungsgewerbe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Urbanen Gebiet sind Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

1.5 Im Urbanen Gebiet sind abweichend von § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Im Urbanen Gebiet sind abweichend von § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.7 Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.8 Im Urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss an der Straßenseite gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO keine Wohnnutzung zugelassen.

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

2.1 Grundflächenzahl = GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt. Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im MU 1 und MU2, 0,8 im MU3 sowie 1,0 im MU4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Für das Urbane Gebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO) unberücksichtigt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO i. V. m. 18 Abs.1 BauNVO)
Für das Urbane Gebiet MU1 und MU2 sind IV Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zulässig.
Gemäß Planeintrag müssen im Bereich des MU 2 mindestens III Vollgeschosse erfüllt werden.
Für das Urbane Gebiet MU3 und MU4 sind V Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zulässig, ein über dem letzten zulässigen Vollgeschoss liegendes Staffelgeschoss ist im MU3 und MU4 nicht zulässig.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag mit 129,5 m über NN als Höchstmaß festgesetzt.
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 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 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 75% der jeweiligen Fassade Außenwände und/ oder Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Balkone) bis zur Baulinie gebaut werden.

3.2 Eine Überschreitung der Baulinien ist durch untergeordnete Bauteile, wie Eingangstreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, sofern ihr Anteil an der Länge der jeweiligen Außenfassade insgesamt nicht mehr als 25% beträgt.

3.3 Entlang der Mörfelder Straße ist eine Überschreitung der Baulinie durch eine Überdachung um maximal 0,5 m auf der gesamten Länge des Gebäudes zulässig, sofern die Überdachung eine lichte Höhe von mind. 3,5 m besitzt.

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

3.5 Im Urbanen Gebiet dürfen Baulinien und Baugrenzen durch Unterbauungen, die vollständig unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen, bis zur Grundstücksgrenze überschritten werden. MU4 darf vollständig unterbaut werden.

4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 & § 14 BauNVO)

4.1 Im Urbanen Gebiet sind offene Stellplätze, oberirdische Garagen und offene (Klein-) Garagen (Carports) nur ausnahmsweise zulässig.

4.2 Im Urbanen Gebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018-01 einzuhalten. Nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:
$R'_{w,ges} = L_a - K/_{Raumart}$
Dabei ist
- L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).
- $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:
- $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* für Maßgebliche Außenlärmpegel La> 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7
(Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.
Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 3 der Begründung (Schallgutachten, GSA Ziegelmeyer GmbH, September 2021) für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen.
In Räumen im LPB ≥ III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

5.2 Im MU2 sind parallel zur Waldstraße schutzbedürftige Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109) in Richtung Süden, auf die die abgewandte Seite der Waldstraße, anzuordnen.

5.3 Die Andienung der Einzelhandelbetriebe/des Gewerbes ist nur im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

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

6.1 Versickerungsfähigkeit
Im Urbanen Gebiet sind zur Befestigung von 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.

6.2 Dachflächenbegrünung
Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 15° 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.

6.3 Tiefgaragenbegrünung
Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,8 m für eine intensive Begrünung zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

6.4 Insektenschonende Außenbeleuchtung
Im Plangebiet sind zur Beleuchtung der privaten und öffentlichen Grün- und Wegeflächen nur Beleuchtungsanlagen wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquelle ist zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

6.5 Schutz gegen Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen, und Übereckverglasungen sind unzulässig.

6.6 Versickerung von Niederschlagswasser
Im Urbanen Gebiet 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.

7 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 a und b BauGB)

7.1 Bäume je Stellplatz
Im Bereich der Verkehrsflächen sind 1 Baum je 4 Stellplätze als standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, dreimal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 10 m² Größe und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ zu pflanzen. Baumschutzroste dürfen lediglich verwendet werden, wenn die Größe der Baumöffnung mindestens 50x50cm beträgt.

7.2 Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung des öffTl. Stadtplatzes ist auf mind. 10 % und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung des öffTl. Fahrradparkplatzes ist auf mind. 20 % ihrer Fläche als Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des öffTl. Stadtplatzes und des öffTl. Fahrradparkplatzes sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1m Höhe, Qualität: 3-mal-verschult) gemäß Vorschlagsliste in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 10 m² mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Baumschutzroste dürfen lediglich verwendet werden, wenn die Größe der Baumöffnung mindestens 50x50cm beträgt. Der Erhalt von bereits vorhandenen Bäumen kann angerechnet werden.

7.3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den Urbanen Gebieten (MU)
Die nicht überbauten bzw. nicht gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen.
Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen zu rein gestalterischen Zwecken ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung unzulässig.
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Die zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind mit Gehölzen zu durchgrünen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein Baum 2. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang (StU) 16-18 cm, 3-mal verschult) gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen. Auf allen Grundstücken sind mindestens je 15 m² Grundstücksfreifläche ein Strauchgehölz zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen
Die im Bereich von Straßenverkehrsflächen anzupflanzenden Bäume sind mit Bäumen 1. Ordnung (StU 18/20, mind. 3-mal verpflanzt) gemäß Vorschlagsliste herzustellen. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Großbäume zu verwenden. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 5 m² Größe zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ umfassen. Bei der Verwendung von Baumschutzrosten muss die Größe der Baumöffnung mindestens 50x50cm betragen. Es sind heimische und standortgerechte bzw. klimaresiliente Bäume zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Erhaltung von Einzelbäumen
Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Pflanzung von Laubbäumen entsprechend der Vorschlagsliste A oder vergleichbarer Arten zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm).
Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

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)

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachform/-neigung
Im Urbanen Gebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

8.2 Einfriedungen
Einfriedungen jeder Art (Mauern, Zäune, Hecken) angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

8.3 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig.

III HINWEISE

Zu Hinweisen und Empfehlungen siehe Kapitel 6 der Begründung des Bebauungsplans.

Verfahren Bebauungsplan Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“

Der Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 26.08.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ausgelöst am 26.08.2019.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ ortsüblich bekanntgemacht am 27.08.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.04.2021.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021.

Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, einschließlich der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, erfolgte in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021. Die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 29.04.2021.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß. § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ausgelöst am 26.09.2022.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.11.2022.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022.

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, einschließlich der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, erfolgte in der Zeit vom 21.11.2022 bis 23.12.2022. Die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2022.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der öffentlichen Belange und der Nachbargemeinden am 13.03.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.03.2023 mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 13.03.2023 die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgewogen und den Planentwurf sowie die Begründung gebilligt.
Der Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie §5 HGO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB und §81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2023.

Die amtlichen Bekanntmachungen erfolgten in der Wochenzeitung „Kelsterbach aktuell“.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes 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 eingehalten worden sind.

Kelsterbach, den 24.03.2023
Bürgermeister Manfred Ockel

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

Kelsterbach, den 24.04.2023
Bürgermeister Manfred Ockel

Stadt Kelsterbach
Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“
Stadt Kelsterbach

Maßstab: **1:1000** Planstand: **13.02.2023**

Planverfasser:
Wentz & CO. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main
069 300 66 28 0
mail@wentz-co.de

WENTZ & CO.