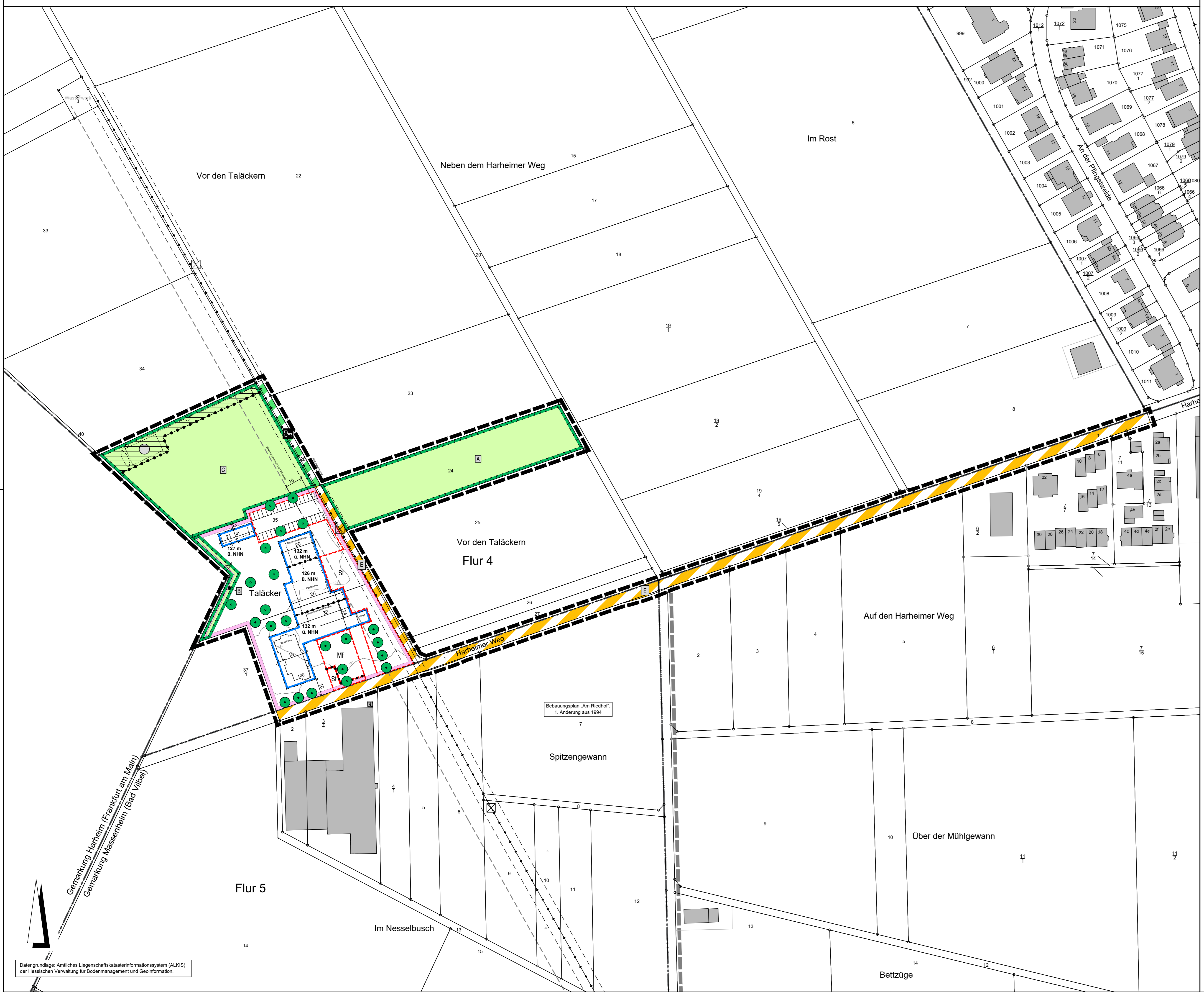


# Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofgut Laupus"



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),  
Bauordnungsverordnung (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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 26.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

**Zeichenerklärung**  
**Katasteramtliche Darstellung**  
--- Gemarkungsgrenze  
- - - Flurgrenze  
Flur 4  
35  
Flurstücknummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
siehe Textliche Festsetzungen

**Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl  
OKGeb. Oberkante Gebäude

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsfächen**  
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
E Erschließungsweg  
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
Landwirtschaftlicher Weg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen; 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  
Entwicklungsziel: siehe textliche Festsetzung  
Anpflanzung von Laubbäumen  
Erhalt von Laubbäumen

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; 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 (NNH) gem. DGM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Bemaßung (verbindlich)  
Bestandshöhe Gebäude in m über Normalhöhennull (NNH) gem. DGM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (nicht eingemessen)  
Stromleitung (nicht eingemessen)  
Vorhabenbereich  
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne  
Gebäude (Planung)  
Pflanzanlagenanlage  
Abwasser (Kläranlage)  
110 kV-Freileitung (nicht eingemessen)  
Strommast (Bestand)

**Nutzungsschablone**  
Baugebiet GRZ OKGeb.  
siehe Textliche Festsetzungen 0,4 siehe Eintrich-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 BauNVO)**  
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 Hofkäden mit angelegten Bäumen, Sträuchern und Appartementsanlage sowie die Errichtung einer weiteren Ferien-Appartementsanlage bestehend aus sechs Ferienwohnungen, drei Doppelzimmern und sechs Einzelzimmern sowie dazugehörigen und der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen, Versorgungseinrichtungen, Küchen, Gästebädern, haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Pelletlager etc.), Garagen, Carports und Stellplätze.  
**1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**  
1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in m ü. NNH festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante am höchsten Standorte des Gebäudes bzw. der oberste Altka-Abschluss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.  
**1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)**  
1.3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschieb 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 I = 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 Abwasserbeseitigung 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 Abwasserbeseitigung 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 Multifunktionsflächen sind Flächen für saisonale Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Weinfest etc.), Flächen für Spielplätze sowie Flächen für Außengastronomie, die dem angelegten 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 Flächenmarkierungen/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 Aufkühlwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickern Niederschlagswassers) zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.  
1.6.2 Wasserdicke oder nicht durchwurzeltbare 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 vergleichbaren losen Materialschüttungen) das Hauptgestaltungsmerkmal sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schotterplätzen), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spitzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spitzwasserschutz 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 Beleuchtungsanlagen sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkt Höhen 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/m<sup>2</sup> für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m<sup>2</sup> für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Hintergrund sind dunkel zu halten. Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten 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 (vorgesehene Ausgleichsmaßnahme)**  
Im Bereich der mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche ist eine Kombination aus mehrjährigem Blühstreifen und Schwarzbrache (und extern genutztem Getreideanbau) zu entwickeln. Die Blühstreifenfläche ist mindestens alle drei Jahre mit einer standortangepassten Saatmischung zu besäen. Zulässig ist ausschließlich zertifiziertes und gebietspezifisches Roggenstrohgut. Die Mischung muss mindestens 30 Prozent Gewichtanteil gebietspezifisches Saatgut von Wildpflanzen mit gesichertem regionalem Herkunftsnachweis enthalten. Der Einsatz des Blühstreifenfläche muss bis spätestens 31. Mai erfolgen. Auf einem Bearbeitungsstreifen ist der Anbau von Getreide ohne den Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln zulässig. Die Anlage der Schwarzbrache ist auf einer Bearbeitungsfläche von maximal 8 m zulässig. Der Schwarzbrachebereich ist jährlich im Frühjahr herzustellen und bis Oktober der Eigenentwicklung zu überlassen. Beim Auftreten unerwünschter Pflanzenarten (z. B. Flughäfer, Disteln) kann ein Schrottschnitt durchgeführt werden. Die Anordnung der einzelnen Maßnahmen (Blühstreifen, Schwarzbrache, Getreideanbau) kann mit jeder Neusaat 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 8 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:  
Ameißenblauer Weidenröschen  
Cornus sanguinea - Roter Hartweige  
Corylus avellana - Hasel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Ribes div. spec. - Beerensträucher  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
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.

**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 Artenliste). 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 fach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind - soweit technisch umsetzbar - extern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsstratigraphie 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, Wartungsgänge und -wege, etc. zulässig.  
1.8.3 Die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind unverändert als Grün- und Gartentfläche 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 Appartementsanlage ist auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Kombinationen aus Dachbegrünung und Verankerung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind zulässig.  
**2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HGO)**  
**2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HGO)**  
2.1.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Slabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume.  
2.1.2 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzzäunen, Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) oder nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig. Ein Mindestabstand 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 HGO)**  
2.2.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubetten, mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu umplanzen oder mit beräumtem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.  
**2.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HGO)**  
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 vorbeigeleitet werden. Zur Vermeidung sind Scherwerfer mit geringster Abstrahlung, Blendklappen 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 § 65 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebelt oder direkt 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 den 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 Fundamentreste (Scherben, Steinreste, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalenschutzbehörde anzuzeigen. Fund- und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigniger 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 Wochenstundenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.  
d) Höhlenblumen sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückchnitt 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 spiegeln Gebäudefläche die Durchsichtigkeit durch Verwendung transparenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktmuster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- 3.7 Artenlisten, 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 18939 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 Baustoffen" (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  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Prunus avium - Vogelmispel  
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Waterlilie  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Obstbäume:  
Malus domestica - Apfel  
Prunus avium - Kulturkirsche  
Prunus cerasus - Sauerkirsche  
Prunus div. spec. - Kirsche, Pfaffenhut  
Pyrus communis - Birne  
Pyrus pyrastris - Wildbirne  
3.9.2 Artenliste 2 (Sträucher)  
Ameißenblauer Weidenröschen  
Buxus sempervirens - Buchsbaum  
Cornus sanguinea - Roter Hartweige  
Corylus avellana - Hasel  
Eunimius europaea - Pfaffenblüthen  
Frangula alnus - Faulbaum  
Genista tinctoria - Farberginster  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Lonicera caerulea - Heckenkirsche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Ribes div. spec. - Beerensträucher  
Salix caprea - Salweide  
Salix purpurea - Pappulweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
3.9.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume)  
Ameißenblauer Weidenröschen  
Calluna vulgaris - Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten  
Cornus florida - Blumenhartweige  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. - Deutzie  
Forsythia x intermedia - Forsythie  
Hamamelis mollis - Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla - Hortensie  
Lonicera caerulea - Gartengelbblatt  
Lonicera nigra - Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt  
Magnolia div. spec. - Magnolie  
Malus div. spec. - Zieräpfel  
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. - Rosen  
Spiraea div. spec. - Spiere  
Weigela div. spec. - Weigela  
Lonicera sp. - Heckenkirsche  
Partenocissus tricuspid. - Wilder Wein  
Wisteria sinensis - Blauregen  
Hydrangea peltata - Kletterhortensie  
3.9.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen)  
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis vitalba - Wald-Rebe  
Hedera helix - Efeu  
Hydrangea peltata - Kletterhortensie  
Lonicera sp. - Heckenkirsche  
Partenocissus tricuspid. - Wilder Wein  
Wisteria sinensis - Blauregen  
3.9.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankheiten (z.B. Eichenprozessionsspinne, Rufeindkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Fortzugs 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 Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.07.2023  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben am 25.01.2024  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben am 25.01.2024  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgegeben am 12.06.2025  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 01.08.2025  
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am  
Die Bekanntmachungen erfolgten im Bad Vilbeler Anzeiger.  
**Ausfertigerungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.  
Bad Vilbel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
Bad Vilbel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am \_\_\_\_\_  
Bad Vilbel, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
**Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Massenheim**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hofgut Laupus"  
Kartenfonds: © OpenStreetMap-Mitglieder, SRTM | Kartendaten: © OpenTopMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000  
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Mettenberg | T: +49 641 9844-22 | F: +49 641 9844-1155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de  
Stand: 09.11.2023  
22.07.2024  
10.02.2025  
04.09.2025  
Projektleitung: Seibert  
CAD: Seibert  
Maßstab: 1:1000  
Projektnummer: 21-2614.1  
**Satzung**