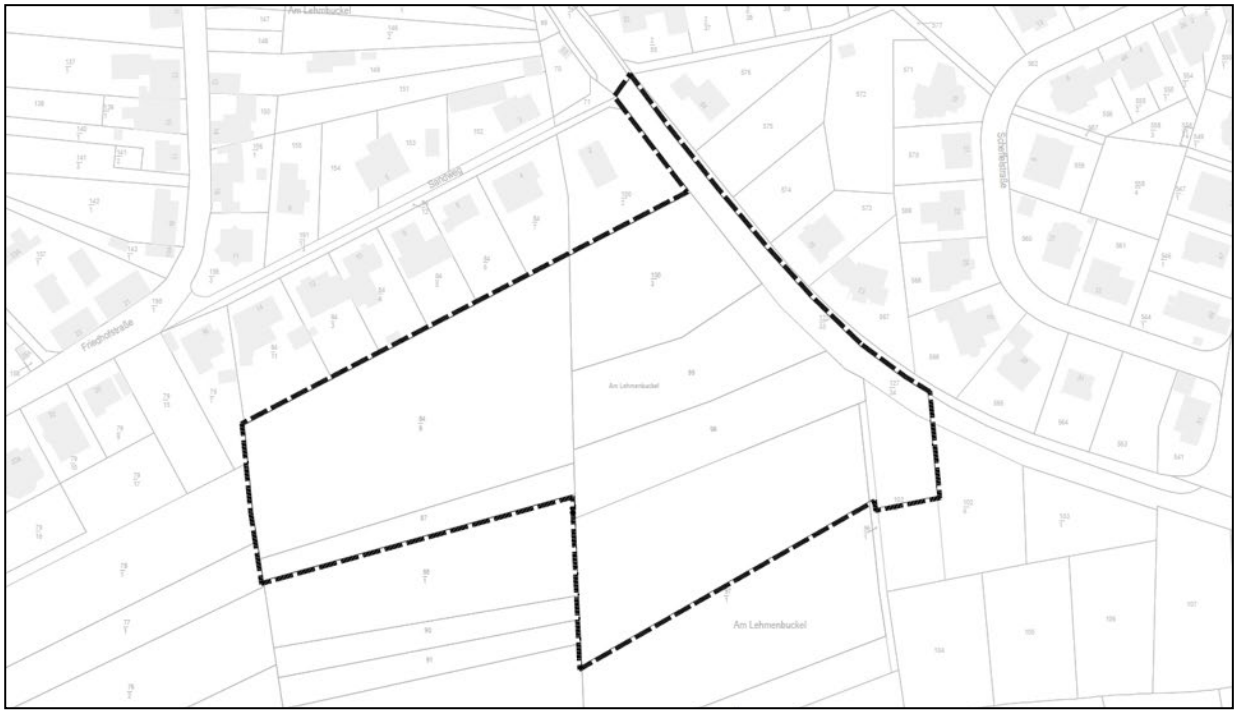
GEMEINDE FRÄNKISCH-CRUMBACH

Bebauungsplan "Sandweg“

– Entwurfsfassung Oktober 2026 –



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abteilung Regionale Flächenentwicklung
Planung und Erschließung
bauleitplanung@e-netz-suedhessen.de

Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Tel. +49 6151 701-6024

Inhalt

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 4

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)....4

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO) 4

1.2.2 Technische Aufbauten 6

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)....6

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)....6

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) 6

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)....7

1.4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) 7

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) 7

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 7

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)....7

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

1.7.1 Befestigung von Grundstücksflächen....8

1.7.2 Installation von Fledermauskästen (C 01)....8

1.7.3 Installation von Nistgeräten (C 03)....8

1.7.4 Anlage eines Blühstreifens für den Fasan (C 04)....9

1.7.5 Entwicklung von Grünlandflächen feuchter bis nasser Standorte....9

1.8 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)....9

1.9 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)....10

1.9.1 Begrünung der privaten Grundstücke 10

1.9.2 Grundstücksfreiflächen 10

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB....10

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)....11

2.1.1 Dachdeckung 11

2.1.2 Farbgebung der Fassaden....11

2.1.3 Staffelgeschosse 11

2.2 Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) 11

3 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser 11

4 Hinweise und Empfehlungen 12

4.1 Lage im Wasserschutzgebiet 12

4.2 Bodenschutz 12

4.3 Verwertung des Bodenaushubs 12

4.4 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde 12

4.5 Hinweise zu den artenschutzfachlichen Maßnahmen 13

4.5.1 Installation von Steinkauzröhren (C 02) 13

4.5.2 Habitatschutz (V 01) 13

4.5.3 Ausweisung eines Schonstreifens für den Biber (V 02) 13

4.5.4 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 03) 13

4.5.5 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume (V 04) 14

4.5.6 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten (V 05) 14

4.5.7 Beschränkung der Rodungszeit (V 06) 14

4.5.8 Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 07) 14

4.5.9 Hinweise zur Installation der Hilfsgeräte 15

4.5.10 Ökologische Baubegleitung (S 01) 15

4.5.11 Verschluss von Bohrlöchern (S 02) 15

4.5.12 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (S 03) 15

4.5.13 Minimierung von Lockeffekten für Insekten (S 04) 16

4.5.14 Neophyten-Kontrolle (S 06) 16

4.5.15 Monitoring (S 07) 16

4.5.16 Verzicht auf Trassierband (E 01) 17

4.5.17 Vorhalten mobiler Toiletten (E 02) 17

4.5.18 Quartierschaffung für Fledermäuse (E 03) 17

4.6 Artenempfehlungen 17

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs: 2 BauNVO:

1. Wohngebäude.

Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für

- die maximale Zahl an Vollgeschossen,
- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Traufhöhe (TH_{max}) sowie
- die maximale Firsthöhe (FH_{max})

bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Firsthöhe (FH_{max}) und die Traufhöhe (TH_{max}) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenverkehrsfläche im Endausbauzustand, die der Erschließung des Grundstücks dient, festgesetzt. Hierfür wird der Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze herangezogen. Dementsprechend wird auch die Höhe der maßgeblichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf den unteren Bezugspunkt festgelegt.

Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung der Straßenausbauplanung verwiesen.

Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken wird die maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planeintrag (Überhaken) festgesetzt.

Für den oberen Bezugspunkt gilt für geneigte Dächer (Satteldach und Pultdach):

- Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus dem höchsten Punkt des Gebäudes in Bezug auf den unteren Bezugspunkt.
- Als zulässige Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt) gemessen.

Für den oberen Bezugspunkt gilt für Flachdächer bzw. Staffelgeschosse:

- Als zulässige Traufhöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante des Daches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Vollgeschosses.
- Bei Flachdächern ergibt sich das Maß der Firsthöhe aus der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss)
- Bei Pultdächern ergibt sich das Maß der Firsthöhe aus der Oberkante der höhergelegenen Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss).

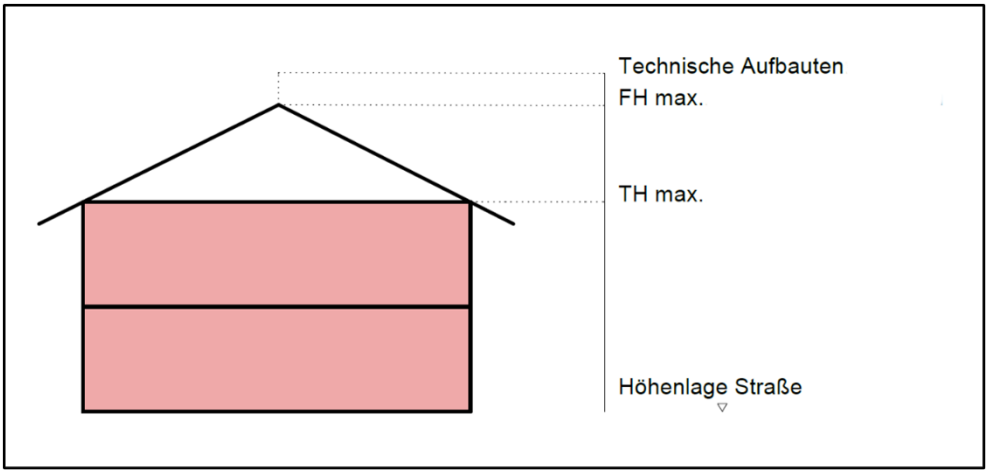


Abbildung 1: Zulässige Gebäudehöhe - Satteldach

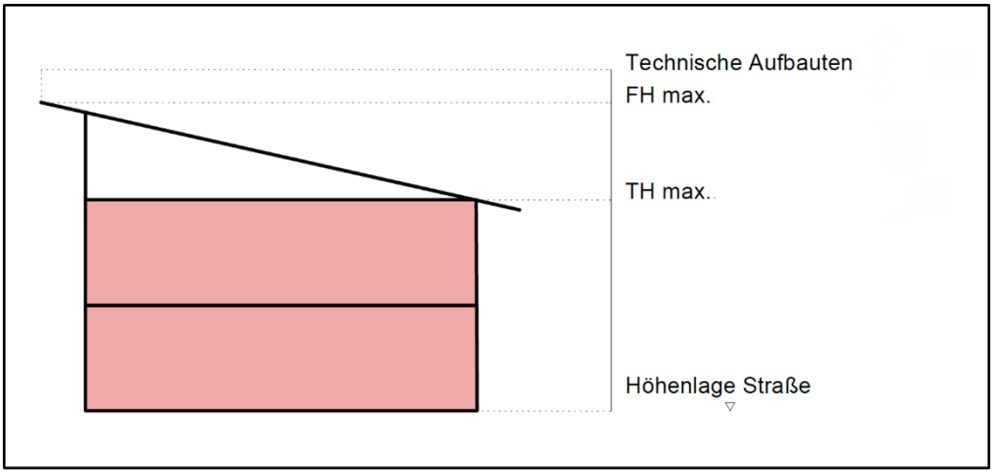


Abbildung 2: Zulässige Gebäudehöhe - Pultdach

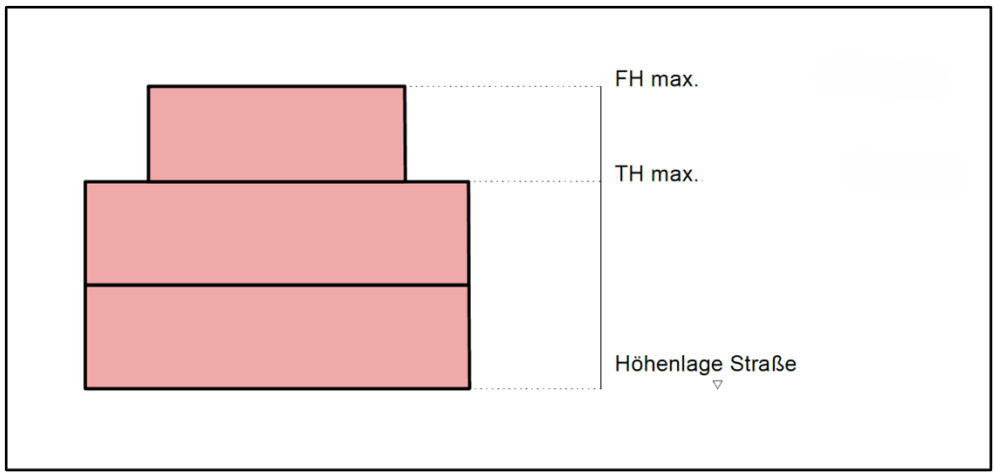


Abbildung 3: Zulässige Gebäudehöhe - Flachdach

1.2.2 Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen können durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, z. B. Antennen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine offene Bauweise zulässig.

Bei Doppelhäusern (zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) müssen beide Gebäude ein Mindestmaß an Übereinstimmung in Proportionen und Gestalt (Höhe, Breite und Tiefe der Gebäude sowie Zahl der Geschosse und die Dachform) aufweisen.

- Die Hausbreiten und -tiefen der Gebäude dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen;
- Die Doppelhaushälften dürfen maximal um 1/3 der Tiefe, der aneinandergrenzenden Fassadenfront zueinander versetzt sein;
- Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe und Traufhöhe) darf höchstens 60 cm voneinander abweichen;
- Für beide Gebäude ist ausschließlich eine einheitliche Dachform und Dachneigung zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten, Überdachungen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig,

wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Abweichend von § 6 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach vom 8. März 2019, wonach Stellplätze ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein müssen, ist es zulässig, zwei Stellplätze hintereinander anzuordnen, sofern beide Stellplätze derselben Wohneinheit zugeordnet sind. In diesem Fall darf die Erreichbarkeit des hinteren Stellplatzes über den vorderen Stellplatz erfolgen.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beschränkt.

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

In Doppelhaushälften und in Gebäuden, die als Hausgruppe (Reihenhäuser) errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO), ist höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

Die Errichtung von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 1 m (als Ausnahme max. 1,50 m) gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen können nur als Ausnahme, bei besonders schwierigen Geländeverhältnissen bis zu einer Höhe von max. 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen werden.

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

1.7.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche oder sonstige rechtliche Belange (hier: Zone III des mit Verordnung vom 10.03.1989 (StAnz. 1989/14 S.841) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen I, II und III“ der Gemeinde Fränkisch-Crumbach) nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten bspw. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. wassergebundene Wegedecken. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

1.7.2 Installation von Fledermauskästen (C 01)

Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Als geeigneter Zielraum für die Maßnahmenumsetzung wird der Flurstückskomplex 79/1 und 81 in Flur 7 der Gemarkung Michelbach festgesetzt, der derzeit als Hochwald mit geringem Unterwuchs bzw. Waldrand mit angrenzendem Grünland ausgebildet ist und eine Gesamt-Flächengröße von 4.013 m² besitzt.

1.7.3 Installation von Nistgeräten (C 03)

Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlen- und Nischenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B (verschiedene Fluglochtypen), Starenhöhle 3S, Nisthöhle Typ 2GR (ovales Flugloch) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N bzw. funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Als geeigneter Zielraum für die Maßnahmenumsetzung wird der Flurstückskomplex 79/1 und 81 in Flur 7 der Gemarkung Michelbach festgesetzt, der derzeit als Hochwald mit geringem Unterwuchs bzw. Waldrand mit angrenzendem Grünland ausgebildet ist und eine Gesamt-Flächengröße von 4.013 m² besitzt.

1.7.4 Anlage eines Blühstreifens für den Fasan (C 04)

Für die Anlage der Maßnahmenfläche (CEF 1 - Fläche), ist diese zunächst als Schwarzbrache herzustellen und für eine Einsaat mit der Saatgutmischung ‚Lebensraum 1' der Firma Saaten-Zeller (oder einer funktional vglb. Mischung) vorzubereiten (feinkrümelige Kubatur). Die dafür notwendige Flächenbearbeitung muss bis spätestens Ende Februar erfolgt sein. Die Aussaat muss dann zwischen April und Ende Mai erfolgen. Das Saatgut darf nur auf den Boden abgelegt werden. Die Fläche ist anschließend zu walzen.

Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst auf der Maßnahmenfläche als Deckungskulisse zu belassen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln wird ausgeschlossen. Sollte es trotz der speziell abgestimmten Saatguteigenschaften doch zu einem sehr hohem Unkrautdruck durch Problemunkräuter wie Ackerkratzdistel, Hirse und Ampfer kommen, ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase statthaft. Als geeignete Maßnahmenfläche wird der Flurstückskomplex 33/1 und 33/3 in Flur 8 der Gemarkung Fränkisch-Crumbach festgesetzt, der derzeit als Acker bewirtschaftet wird und insgesamt eine Flächengröße von 1757 m² besitzt.

1.7.5 Entwicklung von Grünlandflächen feuchter bis nasser Standorte

Die Grünlandflächen feuchter bis nasser Standorte „Feucht- und Nasswiesen (Sumpfdotterblumenwiesen)" (KV-Code 06.113) sind extensiv zu nutzen. Als Pflegemaßnahmen ist eine ein- bis zweischürige Mahd im Jahr mit nur sehr geringer, nicht jährlicher Düngung vorzunehmen.

Die Gewässerrandstreifen entlang des Crumbachs und des Grabens sind alle 2 bis 3 Jahre zu mähen, um Verbuschung zu vermeiden. Zusätzlich ist im südlichen Bereich der Fläche 15/10 der Nachwuchs des Schilfs zu verhindern, da dieser einer potenziellen Entwicklung eines Großseggenrieds entgegensteht.

Auf der Südseite des Crumbachs wird kleinflächig (123 m²) ein Schilf- und Bachröhricht entwickelt. Die Erlen-Baumhecke bleibt erhalten. Überschwemmungen durch Biberaktivität sind auf der Fläche zugelassen und erwünscht.

1.8 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und/oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Wird eine Solarthermieanlage installiert, so kann die hierdurch beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus

technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Durch den Ausschluss des nicht nutzbaren Teils ist der nutzbare Teil der Dachfläche zu ermitteln. Nicht nutzbar sind insbesondere Dachflächen mit ungünstiger Ausrichtung, beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z. B. Dachflächenfenster, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.).

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

1.9.1 Begrünung der privaten Grundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht unterbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Für die Ermittlung der Pflanzfläche wird je Strauch eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 5,0 m² angerechnet.

Je angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm gemäß Artenempfehlungen in der Qualität 3 xv, mB, STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die je angefangene 200 m² festgesetzten Bäume können auf die erforderliche Pflanzfläche von 10 % angerechnet werden.

Mindestens einer dieser Bäume ist im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche) zu pflanzen. Falls durch die Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und/oder die Beleuchtungsverhältnisse der Gebäudefassade negativ beeinträchtigt werden, kann ausnahmsweise von der Anpflanzung der Bäume im Vorgartenbereich abgesehen werden.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (gemäß Artenempfehlungen) zu erfolgen. Abgänge sind zu ersetzen. Bezüglich der Abstände von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken ist § 38 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) zu beachten.

1.9.2 Grundstücksfreiflächen

Flächenabdeckungen mit Schotter oder Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachdeckung

Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

2.1.2 Farbgebung der Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich helle Farben mit Hellbezugswerten (Hbw) größer als 50 zulässig. An untergeordneten Bauteilen kann ein Materialwechsel erfolgen, z. B. können Natursteine, Holzelemente oder ein anderer Farbton in der Gestaltung verwendet werden.

2.1.3 Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen, die die zulässige Traufhöhe überschreiten, müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,0 m zurückversetzt werden.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen und von Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind Einfriedungen in Form von Hecken oder in Kombinationen mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig (zu öffentlichen Verkehrsflächen: zur Oberkante der Fahrbahn - siehe unterer Bezugspunkt). Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden (Sicherung von Austauschfunktionen S 05), ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von mindestens 15 cm zu achten.

Abstellplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem blickdichten Sichtschutz zu versehen. Dafür sind die Standflächen der Abfallbehältnisse einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z. B. Steinstelen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

3 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Abflussdrosselung sind auf Baugrundstücken Zisternen mit Retentionsfunktion zu errichten und auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser darin aufzufangen. Dieses Niederschlagswasser soll als Brauchwasser (z. B. für die Bewässerung von Freiflächen-, Fassaden-, Gebäude- und Dachbegrünung, WC-Spülung, etc.) genutzt werden.

Die Zisternen und der Überlauf sind so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 3 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

4 Hinweise und Empfehlungen

4.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II und III der Gemeinde Fränkisch-Crumbach. Die entsprechende Verordnung vom 10. März 1989 (StAnz. 1989/14 S. 841) ist zu beachten. Ggf. hieraus resultierende Auflagen sind im Zuge der Planung zu beachten und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.2 Bodenschutz

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 Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.3 Verwertung des Bodenaushubs

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 6 KrW in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

4.4 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Gemäß § 21 HDSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde

oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

4.5 Hinweise zu den artenschutzfachlichen Maßnahmen

4.5.1 Installation von Steinkauzröhren (C 02)

Zur Sicherung des Strukturpotenzials und zur Erhaltung der Funktionalität eines potenziellen Steinkauz-Habitates, im südlich/südwestlich an den Siedlungsrand grenzenden Bereich sind vor Beginn der Flächeninanspruchnahme respektive Höhlenbaumrodung in deren funktionalen Standortumfeld insgesamt drei artspezifische Nisthilfen (hier: Steinkauzröhren) an möglichst störungsarmen Standorten aufzuhängen (bspw. im Bereich geeigneter Ufergehölzabschnitte o.ä.). Die gewählten Standorte sind in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und für die zuständige Naturschutzbehörde in einem Ergebnisbericht mit Standortdokumentation nachzuweisen.

4.5.2 Habitatschutz (V 01)

Für die an Baufelder angrenzenden Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Art der Umsetzung wird durch die ÖBB festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.

4.5.3 Ausweisung eines Schonstreifens für den Biber (V 02)

Aufgrund dessen, dass Biber ihre unterirdischen Bauten insbesondere in die Uferböschungen hinein anlegen und dort bis zu mehrere Meter lange Röhren vom Ufer aus in das ‚Landesinnere' graben können, ist dem Biber eine uferbegleitende Schutzzone mit einer Flächenbreite von mindestens 10 m zu verschaffen, die von jeglicher Nutzung – auch von einer Mahd oder bauzeitlicher Nutzung als Material- oder Aushublager – freizuhalten ist. Dies dient im Übrigen auch dem Schutz von Personen, die sich gegebenenfalls in den dortigen Uferbereichen aufhalten.

4.5.4 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 03)

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor unvermeidlichen, derzeit jedoch noch nicht absehbaren Fällungen von Baumgehölzen eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung

der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle dabei angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 04, C 01 und C 02.

4.5.5 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume (V 04)

Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

4.5.6 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten (V 05)

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER, M. et al., 2022) zu entnehmen.

4.5.7 Beschränkung der Rodungszeit (V 06)

Unvermeidliche, derzeit jedoch noch nicht absehbare Rücknahmen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

4.5.8 Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 07)

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des

Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die UNB erhält hierüber einen Ergebnisbericht.

4.5.9 Hinweise zur Installation der Hilfsgeräte

- Für die Befestigung der Nist- und Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Alunägel zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügeln frei aufzuhängen.
- Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren; für Nistkästen kann die Aufhängehöhe durchaus reduziert werden.
- Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die Installation der Hilfsgeräte muss durch eine ökologisch geschulte Fachkraft erfolgen oder zumindest begleitet werden.

Die Hinweise gelten für die Maßnahmen C 01 und C 03.

4.5.10 Ökologische Baubegleitung (S 01)

Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung 0und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

4.5.11 Verschluss von Bohrlöchern (S 02)

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenathropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

4.5.12 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (S 03)

Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut muss aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind zudem unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

4.5.13 Minimierung von Lockeffekten für Insekten (S 04)

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

4.5.14 Neophyten-Kontrolle (S 06)

Jährliche Kontrolle der im Zuge der Bauarbeiten beanspruchten und gestörten Flächen bezüglich aufkommender Neophyten (invasive-Arten) über einen Zeitraum von 3 Jahren; hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – mechanisch zu entfernen.

4.5.15 Monitoring (S 07)

Für die Maßnahmen C 01, C 02, C 03 und C 04 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Standortwahl, eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nächststehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die UNB erhält jährlich – jeweils zum Jahresende - einen Monitoring-Bericht.

Maßnahme C 01: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen und -höhlen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Hilfsgeräte. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.

Maßnahme C 02: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet. Im Rahmen der Kontrolle wird jede Belegung der Steinkauzröhren dokumentiert. Beschädigte oder abgängige Röhren werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle selbst erfolgt zwingend während der Brutperiode der Zielart (hier: Steinkauz), während die Reinigung der Brutröhre außerhalb der Brutzeit erfolgen muss.

Maßnahme C 03: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Nistkästen und -höhlen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Hilfsgeräte. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch die Zielartengruppe dokumentiert (vorhandene Nester, Kotspuren, Vogelfedern u.ä.) und eine Reinigung vorgenommen. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Brutzeit, um eine Störung der Nutzer zu vermeiden.

Maßnahme C 04: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet. Im Rahmen der Kontrolle wird der funktional abgegrenzte Landschaftsraum in dem sich die Maßnahmenfläche befindet mindestens dreimal begangen. Die Kontrollgänge erfolgen zwingend während der Brutperiode der Zielart (hier: Fasan).

4.5.16 Verzicht auf Trassierband (E 01)

Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flatterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u. ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflöcke oder Markierungsfarbe herzustellen.

4.5.17 Vorhalten mobiler Toiletten (E 02)

Zur Vermeidung einer hygienischen Belastung von Habitatkomplexen, ist es notwendig für die gesamte Zeit der Bautätigkeiten mobile Toiletten bereitzustellen.

4.5.18 Quartierschaffung für Fledermäuse (E 03)

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an den Neubauten geeignete Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

4.6 Artenempfehlungen

Bäume	**Botanischer Name**	**Deutscher Name**
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB., STU 14-16 cm	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus communis	Kulturbirne
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	–	Obst-Hochstämme regionaler Sorten

Sträucher	Botanischer Name	Deutscher Name
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Euonymus euro-	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Bebauungsplan "Sandweg" wurde von der e-netz Südhessen AG,
Regionale Flächenentwicklung, Dornheimer Weg 24, 64392 Darmstadt ausgearbeitet.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach hat in ihrer Sitzung am 21. November 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen. Der Beschluss ist am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach hat in ihrer Sitzung am 12. Juni 2026 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden am 26. Juni 2026 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Juni 2026 informiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom 29. Juni 2026 bis einschließlich 31. Juli 2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom <Datum> eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am <Datum>.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Beschluss des Bebauungsplans

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am <Datum> als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <Datum> in Kraft getreten.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister

Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Fränkisch-Crumbach, den

Bürgermeister