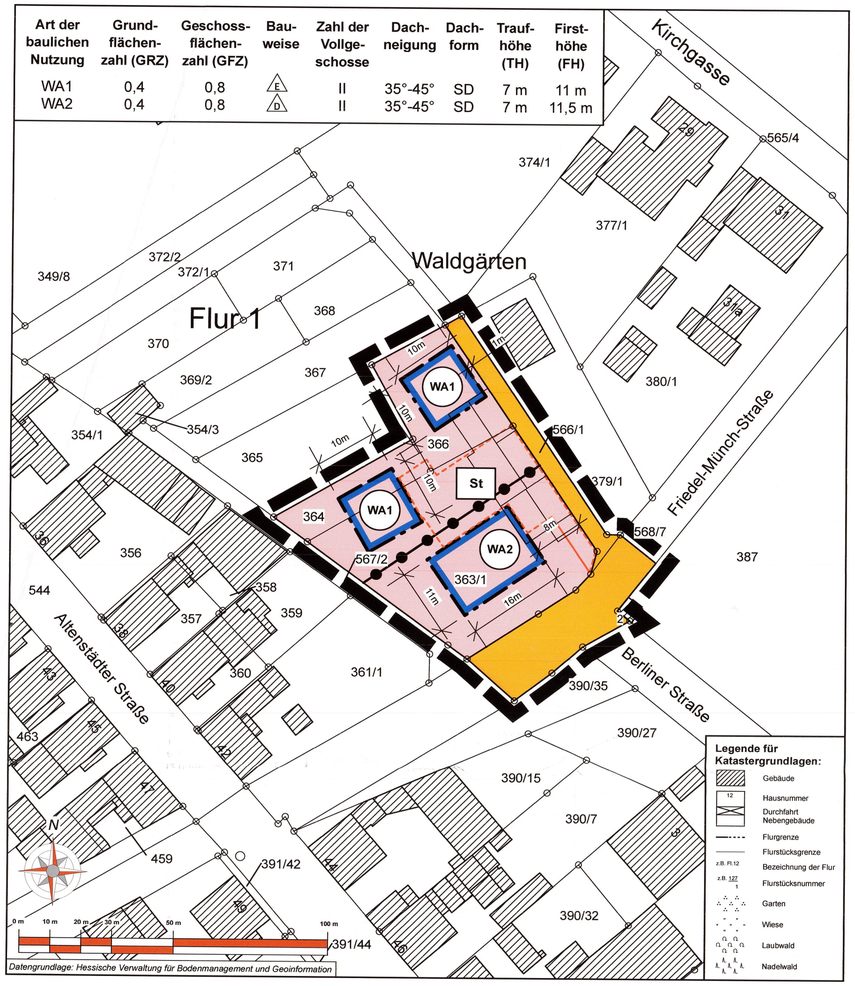
Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Friedel-Münch-Straße"

Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl (GRZ)	Geschoss-flächen-zahl (GFZ)	Bau-weise	Zahl der Vollge-schosse	Dach-neigung	Dach-form	Trauf-höhe (TH)	First-höhe (FH)
WA1	0,4	0,8	E	II	35°-45°	SD	7 m	11 m
WA2	0,4	0,8	D	II	35°-45°	SD	7 m	11,5 m



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GFZ — Geschossflächenzahl
GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

TH — max. zulässige Traufhöhe in Meter
FH — max. zulässige Firsthöhe in Meter

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

Baugrenze
E — nur Einzelhäuser
D — nur Doppelhäuser

Dachneigung, Dachform
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

35°- 45° — Dachneigung
SD — Satteldach

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

Straßenverkehrsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Die Planzeichenverordnung (PlanZV)
Die Hessische Bauordnung (HBO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB U. BauNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen werden definiert durch die Oberkante der Firstlinie des Hauptbaukörpers.

1.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit dem anstehenden natürlichen Gelände (vom Bauherrn in den Bauunterlagen durch Vermessung nachzuweisen).

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof,- Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern, wobei die vorhandenen Gehölze soweit wie möglich zu erhalten und zu integrieren sind.

1.3.3 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.4 Durchführungsverpflichtung(§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
1.4.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

2.1 Dachgestaltung und Dachneigung
Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° - 45° im Farbspektrum zwischen rot, braun und anthrazit auszuführen.
Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind dabei mind. extensiv zu begrünen.
Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

2.2 Dachaufbauten
Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.
Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

2.3 Material der Außenhaut
Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei künstlichen Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 cm (Wanderbewegungen von Kleintieren) zum Gelände einzuhalten.

2.5 Grundstücksfreiflächen
Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 4 Abs. 1 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz
Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. warm-weiß leuchtende LED-Lampen) ausgestattet werden.

3.5 Minderung der Lichtverschmutzung
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.6 Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.7 Grundwasserschutz
Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim – WSG-ID 440-084: Quantitative Schutzzone D; Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk – WSG-ID 440-088: Qualitative Schutzzone I).
Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.8 Schutz von Versorgungsleitungen
Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „*Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*" sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle"* zu beachten.
Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.
Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der bestehenden Stromversorgungskabel ist, zur Vermeidung von Störungen, eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit der OVAG GmbH, Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, Tel.: 06031 821650, erforderlich.

3.9 Gebäudeabriss / ökologische Baubegleitung / Artenschutz
Vor Abriss des Gebäudebestandes ist dieser auf das Vorkommen von Fledermäusen durch Detektoren und Auswertung von Datenloggern zu untersuchen. Bei einem nachgewiesenen Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) ist durch eine ökologische Baubegleitung der Abrissmaßnahmen ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG (sog. „Schädigungs- und Störverbote") auszuschließen.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Obstgehölze

Äpfel :

Bismarckapfel	*Landsberger Renette*
Bittenfelder Sämling	*Muskatrenette*
Blenheimer	*Odenburger*
Bohnapfel	*Ontario*
Brauner Matapfel	*Orleans Renette*
Brettacher	*Rheinischer Bohnapfel*
Danziger Kantapfel	*Rheinischer Winterrambour*
Freiherr v. Berlepsch	*Roter von Booskop*
Gelber Edelapfel	*Rote Sternrenette*
Gelber Richard	*Schafsnase*
Gloster	*Schneeapfel*
Herrenapfel	*Schöne aus Nordhausen*
Hauxapfel	*Schöner von Booskop*
Jakob Lebel	*Winterrambour*
Kaiser Wilhelm	*Winterzitronenapfel*

4.2 Großkronige Bäume

Fraxinus excelsior	- Esche
Schwarzpappel	- Populus nigra
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Salix spc.	- Auenweiden
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.4 Sträucher

Alnus frangula	- Faulbaum
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

4.5 Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **27.01.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans "Friedel-Münch-Straße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **25.06.2021.**

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit **vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021** Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **25.06.2021**.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **29.06.2021** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am **26.01.2022** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbegründung wurde zugestimmt.

Stadt Florstadt, den 11. Feb. 2022 (Bürgermeister)
Unger, Bürgermeister

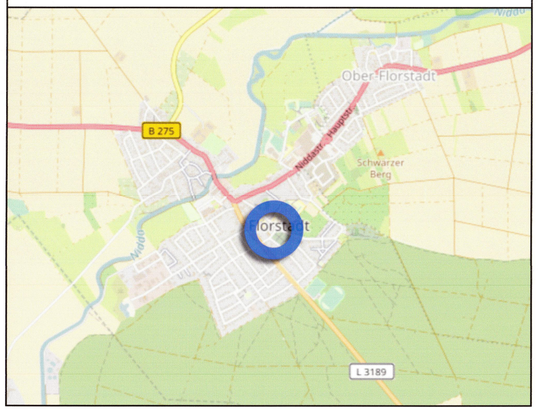
5. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/ Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Florstadt, den 11. Feb. 2022 (Bürgermeister)
Unger, Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **04.03.2022** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stadt Florstadt, den 08. April 2022 (Bürgermeister)
Unger, Bürgermeister

Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Friedel-Münch-Straße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 01/2022 — **Satzungsexemplar**

bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: VE-FriedelMuenchStr_Planurkunde.vwx	Plangröße: 0,6 qm	

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 500

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen