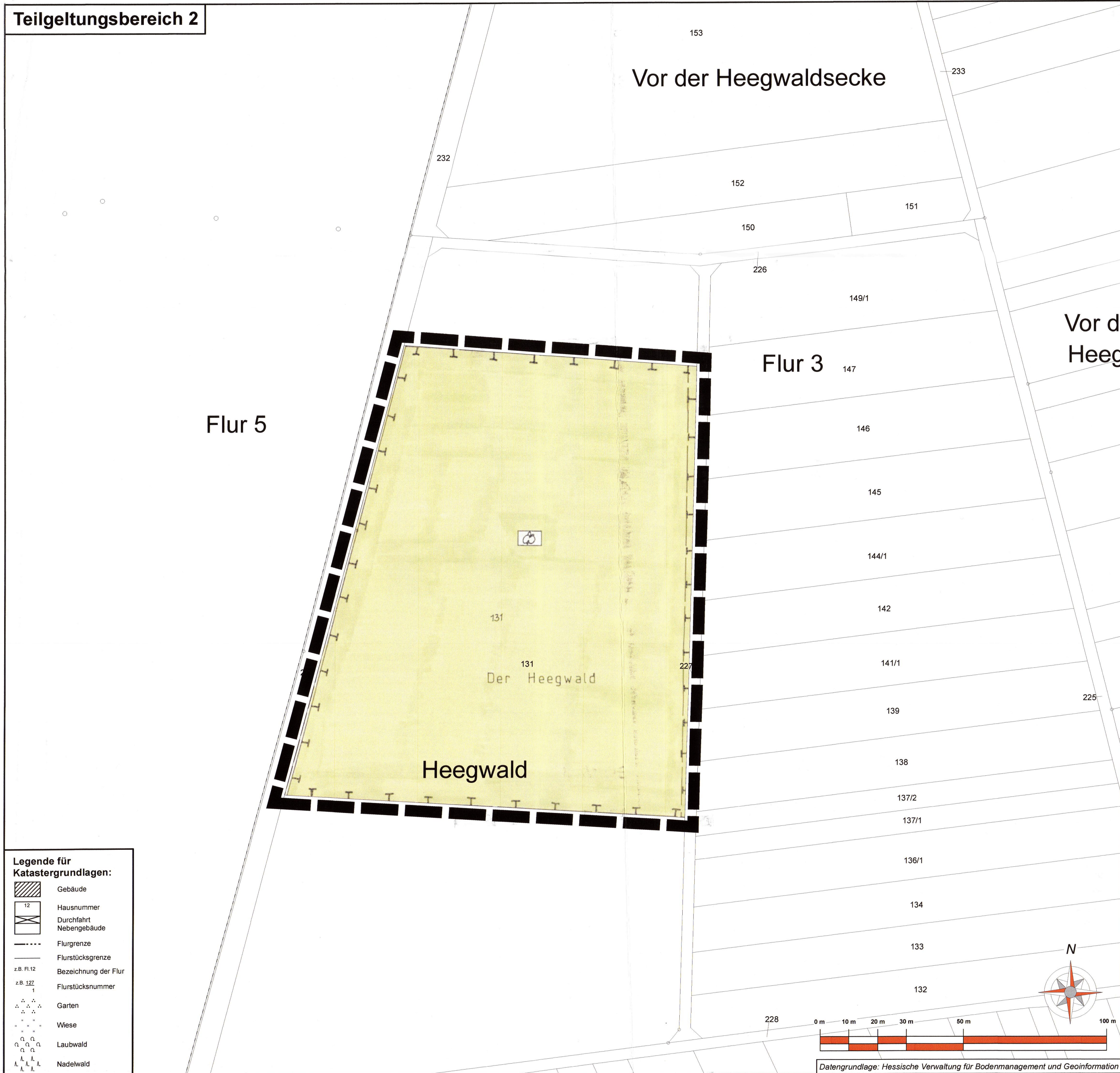
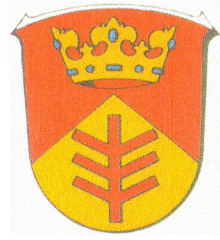




RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)
Die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017)
Die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018)

PLANZEICHEN

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Altstandort - nicht bewertet

Aufgehobene Festsetzungsinhalte:

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o Offene Bauweise
28°-45° Zulässige Dachneigung (i.V.m. § 9 (4) BauGB u. § 87 HBO)

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
Wohnweg
Öffentliche Parkstände (unverbindliche Darstellung)

1.5 PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
Streubstwiese
Zu erhaltende Obstbäume
Zu erhaltende Bäume
Zu erhaltende Sträucher / Strauchhecke
Anzupflanzende Sträucher / Strauchhecke gem. Pflanzliste

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen aufgehoben:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

1.1.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitufiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
1.1.2 Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmächtige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.
1.1.3 Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).
1.1.4 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen.
1.1.5 Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.
1.1.6 Öffentliche und private Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
1.1.7 Auf der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind Obstbaumhochstämme gem. Pflanzliste im Abstand von 8 m und Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen.

1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.2.1 Interne Ausgleichsfläche
Entlang des südwestlichen Siedlungsrandes ist eine mind. 5 m breite Baum-/Strauchhecke gem. Pflanzliste anzulegen. Auf der daran anschließenden Fläche ist Grünland anzulegen (Fläche ist in einem gehölzfreien Zustand zu halten). Die am Waldrand bestehende Baum-/Strauchhecke ist zu erhalten und zu pflegen.
1.2.2 Externe Ausgleichsfläche (Flur 3, Flurstück 131, Gem. Stammheim)
Die intensive Ackerfläche ist in eine extensive Streubstwiese umzuwandeln. Auf der Fläche sind Obstbaumhochstämme gem. Pflanzliste im Verband anzupflanzen (Pflanzabstand ca. 8 m).

1.3 Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135a BauGB

1.3.1 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 9 (1a) BauGB für die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
Als Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gilt die gem. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte interne Ausgleichsfläche.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

1.4.1 Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Größe von Wohnbaugrundstücken auf 800 qm als Höchstmaß begrenzt.

1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.5.1 Im geplanten Mischgebiet (MI) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.6 Gem. § 1 (5) BauNVO

1.6.1 Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

1.7 Gem. § 18 BauNVO

1.7.1 Die taleitige Außenwandhöhe darf max. 6,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachendeckung.
1.7.2 Die taleitige Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt.

1.8 Gem. § 20 (3) BauNVO

1.8.1 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

2.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.
2.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeanteile und Nebengebäude unter 30 qm Grundfläche.
2.1.3 Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.
2.1.4 Die Länge eines durchgehenden Fassadenabschnittes darf maximal 30 m betragen.
2.2 Gem. § 91 (2) HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
2.2.1 Im Gebiet des Bebauungsplans dürfen elektrisch direkt betriebene oder Nachtspeicherheizungen nicht betrieben werden. Die Beheizung erfolgt mit Heizöl oder Flüssiggas, die den Kriterien des „Blauen Umweltengels“ entsprechen bzw. zusätzlicher allein mit regenerativen Energien.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
3.2 Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
3.3 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Bieberich, Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.
3.4 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 nach § 19 AltlastG das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
3.5 Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Niddaniederung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es wird daher empfohlen, den max. möglichen Grundwasserstand zu ermitteln und die baulichen Anforderungen der geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der Tiefenlage, darauf abzustellen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel:
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blauheimer
Brauner Melapfel
Brettacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Herrenapfel
Haugapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterambour
Roter von Booskopf
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schneeapfel
Schöner von Booskopf
Winterambour

Birnen:
Alexander Lukas
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne
Pflaumen/Zwetschen:
Bühlers Frühzwetsche
Ortenauer Frühzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Kirschen:
Büttners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

Walnüsse:
Esterhazy II

Quitten:
versch. Sorten (Apfel- und Birnenquitten)

4.2 Bäume:

Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Eunonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Rosa canina
Rosa rugosa (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Rubus spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus

4.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Climatis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Spälerobst, Kletterrosen, Zaanrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

Waldrebe
Efeu
Hopfen
Jelängerjelleber
Selbstkletternde Wein

VERFAHRENSVERMERKE

1. BESCHLUSS ÜBER DIE FUNKTIONSLÖSIGKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2017 den Beschluss über die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans "Schlosserwiesen" (inkl. der 1. Änderung) gefasst.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplans "Schlosserwiesen" (inkl. der 1. Änderung) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung erfolgte am 11.05.2018.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltbericht vom 30.09.2019 bis zum 01.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 20.09.2019.

4. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 30.09.2019 bis zum 01.11.2019 aufgefordert.

5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltbericht vom 27.03.2020 bis zum 27.03.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 14.02.2020.

6. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 24.02.2020 bis zum 27.03.2020 aufgefordert.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

wurde gem. § 10 BauGB am 19.08.2020 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Beschluss beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Stadt Florstadt, den 12. Nov. 2020



Unger, Bürgermeister
(Unterschrift / Dienstsiegel)

8. AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Urkunde mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Florstadt, den 12. Nov. 2020



Unger, Bürgermeister
(Unterschrift / Dienstsiegel)

9. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans am 20.11.2020 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der baurechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Florstadt, den 02. Feb. 2021



Unger, Bürgermeister
(Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)

