



PLANZEICHEN

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

SO-ML
Sondergebiet - Möbelhandel (M)
(§ 11 BauNVO) - Lebensmitteleinzelhandel (L)

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

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

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

Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich
(Hinweis: die genaue Lage und Ausführung ist vor der Bauausführung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen sowie der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (Kabel mit Schutzstreifen von 1,25m - beidseitig)

oberirdisch (Freileitung mit Schutzstreifen von 7m - beidseitig)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Zweckbestimmung:
St. Stellplätze
Ga. Garagen

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

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 4 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch das Zweite ÄndG vom 28.09.2005).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 11 i.V.m. § 1 (4) bis (8) BauNVO

- 1.1.1 Innerhalb der mit **SO-L** bezeichneten Teilfläche ist der Lebensmitteleinzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm zulässig.
- 1.1.2 Innerhalb der mit **SO-M** bezeichneten Teilfläche ist der Möbelhandel auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.800 qm zulässig.
- 1.1.2.1 Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche im SO-M ist der Verkauf von Randsortimenten auf max. 300 qm Verkaufsfläche zulässig.
- 1.1.2.2 Im **SO-M** können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- 1.2.1 Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen.
- 1.2.2 Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit einheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten. Zu beachten sind hierbei DIN 18920 sowie RAS-LG 4.
- 1.2.3 Bestehende heimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Pflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze zu ersetzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.2.4 Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

- 2.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutungsvolle Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.
- 2.2 Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 3.1 Gem. § 42 Abs. 3 HWG soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.2 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 3.3 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Bau- und Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
- 3.4 Gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der B 275 unzulässig und innerhalb der Baubeschränkungszone der B 275 nur dann genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung der baulichen Anlage unterordnen und wenn sie in ihrer Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung, usw.) auf den fließenden Verkehr auf der Bundesstraße zu nehmen
- 3.5 Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen tiefer als 5 m genehmigungspflichtig. Die Verbote sind zu beachten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:
Äpfel:
Bismarckapfel
Bitterfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Brettacher
Danziger Kantapfel
Dicker vom Hunsrück
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Gloster
Gewürzloiken (Renette)
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Lohrer Rambour
(Syn. Schweikheimer Rambour)
Muskatrenette
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Roter von Boskoop
Schafsnase
Schöne aus Nordhausen
Sternrenette
Winterrambour
Winterzitronapfel
- Birnen:**
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gute Graue
Gute Luise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Oberöster. Weinbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
- Pflaumen/Zwetschgen:**
Bühlers Frühzwetschge
Lützensacher
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen:**
Büttners rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Typ Diemitz
Ludwigs Frühe
Schneiders Frühe
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schmahfelds Schwarze
- 4.2 Bäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Taxus baccata
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra
- 4.3 Sträucher:
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus curvisepala
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
Rhamnus frangula
Rubus fruticosus agg.
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
- 4.4 Kletterpflanzen:
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolia
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera
Spalierobst

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **17.06.2009** die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel, Im kleinen Feldchen" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **15.01.2010**.

2. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN 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 **25.01.2010** bis einschließlich **26.02.2010**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **15.01.2010**.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **19.01.2010** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **25.01.2010** bis einschließlich **26.02.2010** aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **19.05.2010** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden ebenfalls als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beiliegend.

Stadt Florstadt, den **20. MAI 2010**

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **18. JUNI 2010** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan i.d.R. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Florstadt, den **18. JUNI 2010**

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel, Im kleinen Feldchen"
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Planungsstand: 05/2010 **Exemplar des Satzungsbeschlusses**

bearb.: Blinn / Hausmann gez.: Blinn gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datei: SOEinzeln_BPL.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 : 1.000