

<b>PLANZEICHEN</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 11 BauNVO)	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
<b>SO-L</b> Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO)	unterirdisch (mit Schutzstreifen)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
GFZ Geschossflächenzahl	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)
GRZ Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG
<b>P</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
<b>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

**RECHTSGRUNDLAGEN**

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

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB U. BauNVO**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)**  
 Innerhalb der mit SO-L bezeichneten Fläche ist der Lebensmitteleinzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm zulässig.
  - 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)**
    - Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Okopflaster), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Je acht Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
    - Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Zu beachten sind hierbei DIN 18920 sowie RAS-LG 4.
    - Bestehende standortheimische Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bau- bzw. erschließungsbedingt zu entfernende sowie abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger standortheimischer Laubgehölze zu ersetzen.
    - 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.
  - Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
    - Innerhalb der mit SO-L bezeichneten Fläche sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 50% der Dachflächen, vorzusehen (Ausführungshinweis: Bei der Planung der Anlagen ist eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße 275 auszuschließen).
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
  - Werbeanlagen**  
 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechsellandem und bewegtem Licht, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Laserlichtanlagen, sowie bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.
  - Fassadengestaltung**  
 Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Faserzement oder grellbunten Oberflächen sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden (Ausführungshinweis: Eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße 275 durch spiegelnde Fassadenflächen ist auszuschließen).
  - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten)**  
 In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schotterungen von mehr als 2 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes. Ausgenommen sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
  - Bodendenkmalpflege**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.  
  
 Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzuschneidenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen/ Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weitere Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
  - 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 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, zu benachrichtigen.
  - Bodenschutz**  
 Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
    - 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 Vermichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
    - Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
    - Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermaten/ breiten Rädern/ Kettenaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
    - Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
    - Beim Ausbuddeln von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
    - Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
    - Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
    - 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.

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**  
 Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. 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 %; entspricht nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen 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. 3000Kelvin). Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugel-Leuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.
- 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 strahlt.
- 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.
- Grundwasserschutz**  
 Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084; Zone D und IV; WSG-ID 440-088; Zone I). Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- Schutz von Versorgungsleitungen**  
 Im Falle von Baupflanzungen 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 Telefonanlagen 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 Stromversorgungsleitungen 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.
- Vegetations- und Wurzelraumschutz**  
 Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen/ Baumstandorte betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.
- Ehemaliger Bergbau**  
 Das Plangebiet wird von erloschenem, ehemals auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Bei den Erdarbeiten ist daher auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Die eventuell notwendigen, bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.
- Obstgehölze**  

<i>Äpfel:</i> Bismarckapfel Bitterfelder Sämling Blenheim Bohnapfel Brauner Matapfel Brettacher Danziger Kantapfel Freiherr v. Berlepsch Gelber Richard Gloster Herrenapfel Haupaapel Jakob Lebel Kaiser Wilhelm	<i>Landsberger Renette</i> Muskatrenette Odenburger Ontario Orleans Renette Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterrambour Roter von Booskop Rote Sternrenette Schaafsasse Schneepappel Schöne aus Nordhausen Schöner von Booskop Winterrambour Winterzitronenapfel
--	--
- Großkronige Bäume**  

<i>Fraxinus excelsior</i> <i>Schwarzpappel</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Quercus robur</i> <i>Tilia cordata</i>	- Esche - Populus nigra - Berg-Ahorn - Rotbuche - Stiel-Eiche - Winter-Linde
---	---
- Mittel- und kleinkronige Bäume**  

<i>Alnus glutinosa</i> <i>Betula pendula</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Prunus avium</i> <i>Salix caprea</i> <i>Salix spc.</i> <i>Sorbus aucuparia</i>	- Schwarzerle - Birke - Hainbuche - Vogelkirsche - Salweide - Auenweiden - Eberesche
--	--
- Sträucher**  

<i>Alnus frangula</i> <i>Berberis vulgaris</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus oxyacantha</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Mespilus germanica</i> <i>Prunus padus</i> <i>Rosa canina</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Sambucus racemosa</i> <i>Viburnum opulus</i> (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i> )	- Faulbaum - Gemeiner Sauerdom - Roter Hartriegel - Haselnuß - Eingriffeliger Weißdorn - Zweigfelliger Weißdorn - Pfaffenhütchen - Gemeine Heckenkirsche - echte Mispel - Traubenkirsche - Hundstrose - Schwarzer Holunder - Traubenholunder - Gewöhnlicher Schneeball
--	---
- Kletterpflanzen**  

<i>Clematis vitalba</i> <i>Hedera helix</i> <i>Parthenocissus quinquefolia</i> <i>Lonicera caprifolia</i> <i>Spalierrosen, Kletterrosen, Zaubrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.</i>	- Waldrebe - Gemeiner Efeu - Wein - Geißschlinge
--	---

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSVERMERSCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **27.10.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel, Im kleinen Feldchen", 3. Änderung" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **23.09.2022**.

**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 **04.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **23.09.2022**.

**3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN**  
 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **27.09.2022** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **04.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022** aufgefordert.

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am **21.12.2022** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsgründung wurde zugestimmt.

Stadt Florstadt, den **17. Jan. 2023**

Unger, Bürgermeister  
 Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

**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.

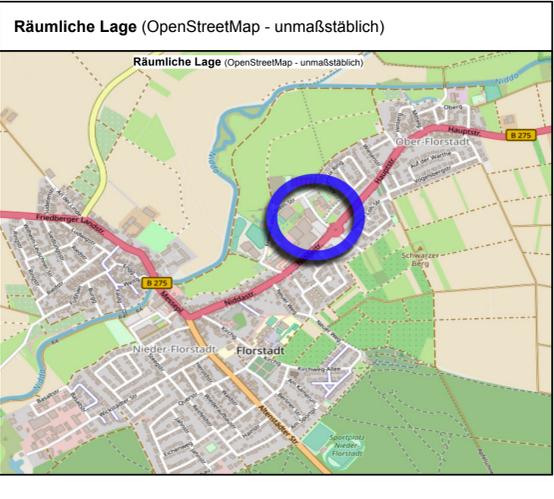
Stadt Florstadt, den **17. Jan. 2023**

Unger, Bürgermeister  
 Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

**6. INKRAFTTRETEN**  
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **20.01.2023** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stadt Florstadt, den **30. Jan. 2023**

Unger, Bürgermeister  
 Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Nieder-Florstadt**

**Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel, Im kleinen Feldchen", 3. Änderung"**  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**Planungsstand: 11/2022** **Satzungsexemplar**

bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: Hauptstr35_Planurkunde.vwx	Plangröße: 0,6 qm	

**Groß & Hausmann**  
 Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
 35398 Weimar (Lahn)  
 FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
 http://www.grosshausmann.de  
 info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen