

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020)  
 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)  
 Die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017)  
 Die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB U. BauNVO**  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
    - Die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Errichtung einer Kindertagesstätte.
  - Private Grünfläche - Tennisanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Innerhalb der im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Tennisanlage“ festgesetzten Fläche sind die zum Betrieb einer Tennisanlage erforderlichen Anlagen (z.B. Tennisplätze, Vereinsheim) inkl. der hierzu erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus, Ballfangzäune, Flutlichtmasten) sowie Stellplätze zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
    - Innerhalb der, in der „privaten Grünfläche – Tennisanlage“, festgesetzten Baugrenze ist das Vereinsheim zulässig.
    - Erforderliche Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus, Ballfangzäune, Flutlichtmasten) sowie Stellplätze sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen 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)**
    - Bestehende standortheimische Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bau- bzw. erschießungsbedingt zu entfernende sowie abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger standortheimischer Laubgehölze zu ersetzen.
    - Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
    - 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.
    - Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten und Fußwege sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrassen).
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
  - Dachgestaltung und Dachneigung**  
 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind mind. extensiv zu begrünen. Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.
  - Einfriedigungen**  
 Grundstückseinfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei künstlichen Einfriedigungen ist ein Mindestabstand von 10 cm (Wanderbewegungen von Kleintieren) zum Gelände einzuhalten.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höheniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
  - Bodendenkmäler**  
 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz 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).
  - 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 HAIBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
  - 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 Vermischung zu schützen. Er ist zu sichern und vorwiegend 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.
  - 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.
  - 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.

- PLANZEICHEN**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Bäume (erhalten)
  - Bäume (anpflanzen)
  - Hecke (anpflanzen)
  - Hecke (erhalten)

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

- 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 Telefonleitungen 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 Wurzelschutz**  
 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.
- Hochwasserrisikogebiet**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 70b Absatz 1 WHG. Bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) ist mit folgender Wasserspiegellhöhe zu rechnen:  
**HQextrem bei Nidda km 47,40 = 121,42 m ü. NN**  
 Gem. § 70b Abs. 1 Nr. 2 WHG sind bauliche Anlagen in den Risikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**  
 Die Baufeldfreimachung ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September vorzunehmen. Abweichungen davon sind nur möglich, wenn nachgewiesen ist, dass keine Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten beeinträchtigt werden. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor Eingriffsbeginn vorzulegen. Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneichse im Plangebiet ist nicht wahrscheinlich, jedoch aufgrund der Habitatstrukturen auch nicht von vornherein auszuschließen. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach den Vorgaben des § 44 BNatSchG auszuschließen zu können, sollte die Fläche vor Eingriffsbeginn auf ein Vorkommen der Zauneichse überprüft werden.
- Regenwassernutzung**  
 Für Planung, Errichtung und Betrieb von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die VDI/DVGW 6023, zu beachten. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Wasser aus Zisternen ist im Außenbereich ausschließlich für Pflanzenbewässerung zu verwenden. Es ist sicherzustellen, dass Kinder nicht direkt mit dem Wasser aus Zisternen in Kontakt kommen. Insbesondere ist das Wasser aus Zisternen nicht für Wasserschlachten, Wasserspielflächen, etc. zu verwenden.
- BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
  - Obstgehölze**

Apfel:	Landsberger Renette
Bismarckapfel	Muskatrenette
Bittenfelder Sämling	Odenburger
Blenheimer	Ontario
Bohnapfel	Orleans Renette
Brauner Matapfel	Rheinischer Bohnapfel
Brettacher	Rheinischer Winterambour
Danziger Kantapfel	Röter von Booskop
Freiherr v. Berlepsch	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel	Schafsnase
Gelber Richard	Schneepapier
Gloster	Schöne aus Nordhausen
Herrenapfel	Schöner von Booskop
Hauxapfel	Winterambour
Jakob Lebel	Winterzitroneapfel
Kaiser Wilhelm	
  - Großkronige Bäume**

Fraxinus excelsior	- Esche
Schwarzpappel	- Populus nigra
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Tilia cordata	- Winter-Linde
  - 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
  - Sträucher**

Alnus frangula	- Faulbaum
Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdom
Cornus sanguinea	- Roter Harttriegel
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	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)	
  - Kletterpflanzen**

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprifolia	- Geißschlinge
Spalierobst, Kletterrosen, Zaurrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.	

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSVERMERKE**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **16.12.2020** die Aufstellung des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitzentrum, 3. Änderung" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **08.01.2021**.

**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 **15.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **08.01.2021**.

**3. BETEILIGUNG DER BERTÜHRTEN BEHÖRDEN**  
 Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12.01.2021** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom **15.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021** aufgefordert.

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am **24.02.2021** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsgründung wurde zugestimmt.

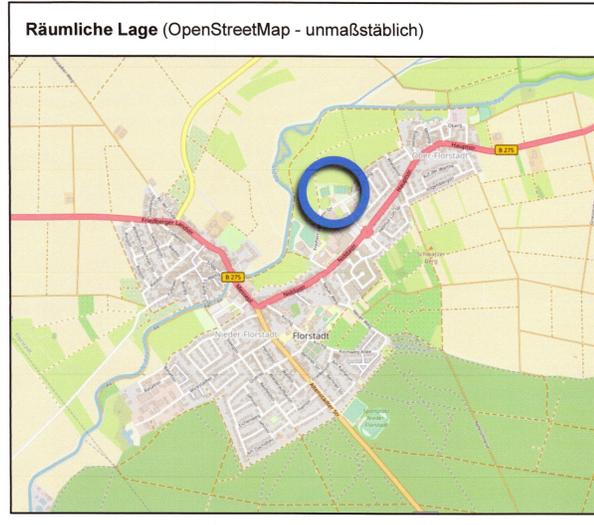
**5. AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/ den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

**6. INKRAFTTRETEN**  
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am **05.03.2021** ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stadt Florstadt, den **03. März 2021**  
 Unger, Bürgermeister (Bürgermeister)

Stadt Florstadt, den **03. März 2021**  
 Unger, Bürgermeister (Bürgermeister)

Stadt Florstadt, den **30. März 2021**  
 Unger, Bürgermeister (Bürgermeister)



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

**Bebauungsplan**  
**"Sport- und Freizeitzentrum, 3. Änderung"**  
*(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)*

Planungsstand: **02/2021** Satzungsexemplar

bearb.: Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: SportFreiZentr3Aend\_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

**Groß & Hausmann**  
 Umwelplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
 35096 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