



PLANZEICHEN

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet - Vereinsnutzung (Rassegeflügelzuchtverein) (§ 11 BauNVO)

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

1,2	Geschossflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
GR	zulässige Grundfläche (in m²)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

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

—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
---	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

—	Private Grünfläche - Angelvereinsgelände
---	--

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

—	Wasserflächen
---	---------------

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

—	Wald
---	------

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 sonst. Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

—	Allfläche, Schlüsselnummer 440 007 020 000 003 (Allflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie)
—	Transformatorstation der OVAG Netz AG

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013), die BauNutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)**
- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
- 1.2.2 Die als Sondergebiet (SO) festgesetzte Fläche dient als Vereinsgelände für den örtlichen Rassegeflügelzuchtverein. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die unmittelbar der Vereinsnutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Vereinsräumlichkeiten inkl. der erforderlichen Nebenanlagen).
- 1.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 1.3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 15 BauGB)**
- 1.4.1 Die als "Private Grünfläche - Angelsportverein" festgesetzte Fläche dient als Vereinsgelände für den örtlichen Angelsportverein. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden, die unmittelbar der Vereinsnutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Vereinsräumlichkeiten inkl. der erforderlichen Nebenanlagen). Darüber hinaus ist das Gelände überwiegend als unversiegelte Grünfläche zu nutzen.
- 1.5 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Innerhalb der als "Private Grünfläche - Angelsportverein" festgesetzte Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen unzulässig.
- 1.6 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. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**
- 1.6.1 Innerhalb des Sondergebiets (SO) sowie der Privaten Grünfläche sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifliges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterrasen) herzustellen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Bestehende standortheimische Gehölze sind zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.6.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste, aufgeführten Arten.
- 1.6.3 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein heimischer Laubbau zu pflanzen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.6.4 Im Gewerbegebiet sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Baum- und Strauchpflanzungen - insbesondere entlang den zur freien Landschaft hin exponierten Grundstücksgrenzen - gem. Pflanzliste zu gliedern. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 - 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 - 8 m, Sträucher: 1 - 2 m).
- 1.6.5 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Randbereiche ist eine dichte Randeingrünung aus standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.6 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. Grundstückseinfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Dachgestaltung und -aufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Die Dacheindeckung ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen. Eine Dachbegrünung ist auf untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden zulässig. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.
- 2.2 Material der Außenhaut (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 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.
- 2.3 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
- Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schauländer sind nicht zulässig.
- 3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1 Bodendenkmäler**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- 3.2 Altlasten, Bodenkontamination**
- Auf der nordwestlich angrenzenden Fläche (Flurstücken 125/37 tlw.) befindet sich eine stillgelegte Deponie der Stadt Florstadt, die in der Allflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Schlüsselnummer 440 007 020 000 003 registriert ist. Die genauen Ausmaße des verfüllten ehemaligen Steinbruchs sind nicht bekannt. Sollte sich der Deponiekörper teilweise noch auf das Plangebiet erstrecken, kann es bei der Bebauung zu statischen Problemen und beim Aufbrechen des Deponiekörpers evtl. auch zu umweltrelevanten Problemen kommen.
- Werden dennoch 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 § 15 HAuBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung sorgfältig auf ggf. vorliegende Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der LAGA Z - Werte nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Umweltamt Frankfurt, zu untersuchen und zu entsorgen. Vor Baubeginn sollte daher für das Flurstück 125/34 ein Bodengrundgutachten erstellt werden, im Vereinsgelände sollte auf Abgrabungen verzichtet werden.
- 3.3 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**
- Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine 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. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- 3.4 Heilquellenschutz**
- Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der quantitativen Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Verordnung vom 19.02.1929) sowie in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim von 1984 (StAnz. 48 84/2352). Die geltenden Verbote der o.g. Verordnungen sind zu beachten.
- 3.5 Schutz von Versorgungsleitungen**
- Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.
- 3.6 Außenbeleuchtung**
- Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.
- 3.7 Bergbau**
- Das Plangebiet wurde von mehreren Bergbauberechtigungen überlagert. Insofern besteht der Verdacht, dass Versuchsschächte angelegt wurden. Genaue Angaben über Orts und Lage liegen jedoch nicht vor. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen bergbaulicher Tätigkeiten zu achten und ggf. die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

- 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
- 4.1 Großkronige Bäume:**
- | | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Populus nigra</i> | Schwarzpappel |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
- 4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:**
- | | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerele |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Schweweide |
| <i>Salix sp.</i> | Auweiden |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
- 4.3 Sträucher:**
- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | - Gemeiner Sauerdom |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Alnus frangula</i> | - Faulbaum |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus oxyacantha</i> | - Zweigfelliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Mespilus germanica</i> | - Echte Mispel |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schliehe, Schwarzdorn |
| <i>Rubus spec.</i> | - Brombeere, Himbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - Traubenholunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |
- (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)
- 4.4 Obstgehölze:**
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Apfel: | Birnen: |
| <i>Bismarckapfel</i> | <i>Alexander Lukas</i> |
| <i>Bittenfelder Sämling</i> | <i>Grüne Jagdbirne</i> |
| <i>Blenheimer</i> | <i>Gute Graue</i> |
| <i>Brauner Matapfel</i> | <i>Gute Luise</i> |
| <i>Dicker vom Hunsrück</i> | <i>Nordhäuser Winterforelle</i> |
| <i>Gelber Richard</i> | <i>Pastorenbirne</i> |
| <i>Herrenapfel</i> | <i>Kirschen:</i> |
| <i>Jakob Lebel</i> | <i>Bittern rote Knorpelkirsche</i> |
| <i>Kaiser Wilhelm</i> | <i>Große schwarze Knorpelkirsche</i> |
| <i>Lohrer Rambour</i> | <i>Hedelfinger Typ Diemitz</i> |
| <i>(Syn.: Schweikheimer Rambour)</i> | <i>Schneiders späte Knorpel</i> |
| <i>Muskatrenette</i> | <i>Große Prinzessin</i> |
| <i>Orleans Renette</i> | <i>Frühe rote Meckenheimer</i> |
| <i>Rheinischer Bohnapfel</i> | <i>Zwetschgen:</i> |
| <i>Schafnase</i> | <i>Bühlers Frühzwetschge</i> |
| <i>Winterambour</i> | <i>Ortenauer Hauszwetschge</i> |
| <i>Speierling</i> | <i>Wangenheims Frühzwetschge</i> |

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 14.12.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Steinbruch Nieder-Florstadt" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 11.01.2013.

2. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 21.01.2013 bis einschl. 22.02.2013 aufgefordert.

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung und Umweltprüfung vom 21.01.2013 bis einschl. 22.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 11.01.2013.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2013 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 17.06.2013 bis einschl. 19.07.2013 aufgefordert.

5. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung und Umweltprüfung vom 17.06.2013 bis einschl. 19.07.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 07.06.2013.

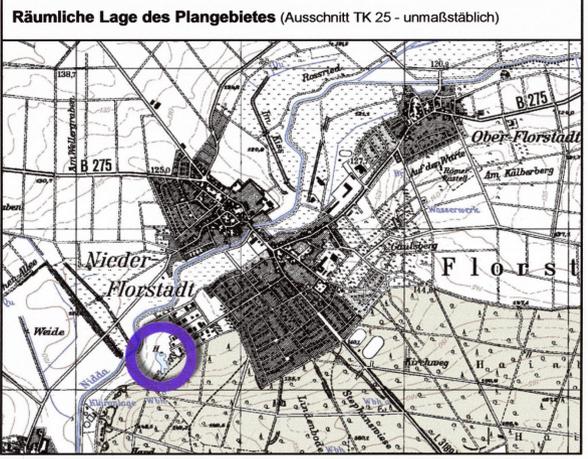
6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 25.09.2013 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gebilligt. Die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO wurden als Satzung beschlossen.

Stadt Florstadt, den 26.09.2013

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Stadt Florstadt, den 27.10.2013

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan im Bereich
"Steinbruch Nieder-Florstadt"

Planungsstand: 09/2013 Exemplar des Satzungsbeschlusses

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

Datei: Gansweide_BPAnurkunde.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