



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014), 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 Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011).

**Hinweis:** Im Rahmen dieser 1. Änderung wird lediglich die Baugrenze zeichnerisch angepasst. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden daher im Folgenden lediglich nachrichtlich genannt.

**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. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum 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. Abgänge 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 bedeutsame 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 Außenwände 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. BEISPIELHAFT PFLANZLISTE**

**4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume:**

- Äpfel:**  
 Bismarckapfel  
 Bittenfelder Sämling  
 Blenheim  
 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  
 Oberösterreich Weinbirne  
 Pastorenbirne  
 Schweizer Wasserbirne
- Pflaumen/Zwetschgen:**  
 Büblers Frühzwetschge  
 Lützelbacher  
 Ortenauer Hauszwetschge  
 Wangenheim's Frühzwetschge

- 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
  - Spalterobst

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 17.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel, Im kleinen Feldchen, 1. Änderung" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 21.03.2015.

**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 30.03.2015 bis einschließlich 30.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 21.03.2015.

**3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN**  
 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2015 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 30.03.2015 bis einschließlich 30.04.2015 aufgefordert.

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 24.06.2015 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 gebilligt.

Stadt Florstadt, den 25. Juni 2015  
 Unger, Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

**5. INKRAFTTRETEN**  
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 03.07.2015 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Florstadt, den 06. Juli 2015  
 Unger, Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

**PLANZEICHEN**

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

**SO-M** Sondergebiet - Möbelhandel (M) (§ 11 BauNVO)

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

GFZ Geschossflächenzahl  
 GRZ Grundflächenzahl  
 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 Hauptabwasserleitungen**  
 (§ 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

**Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)**

