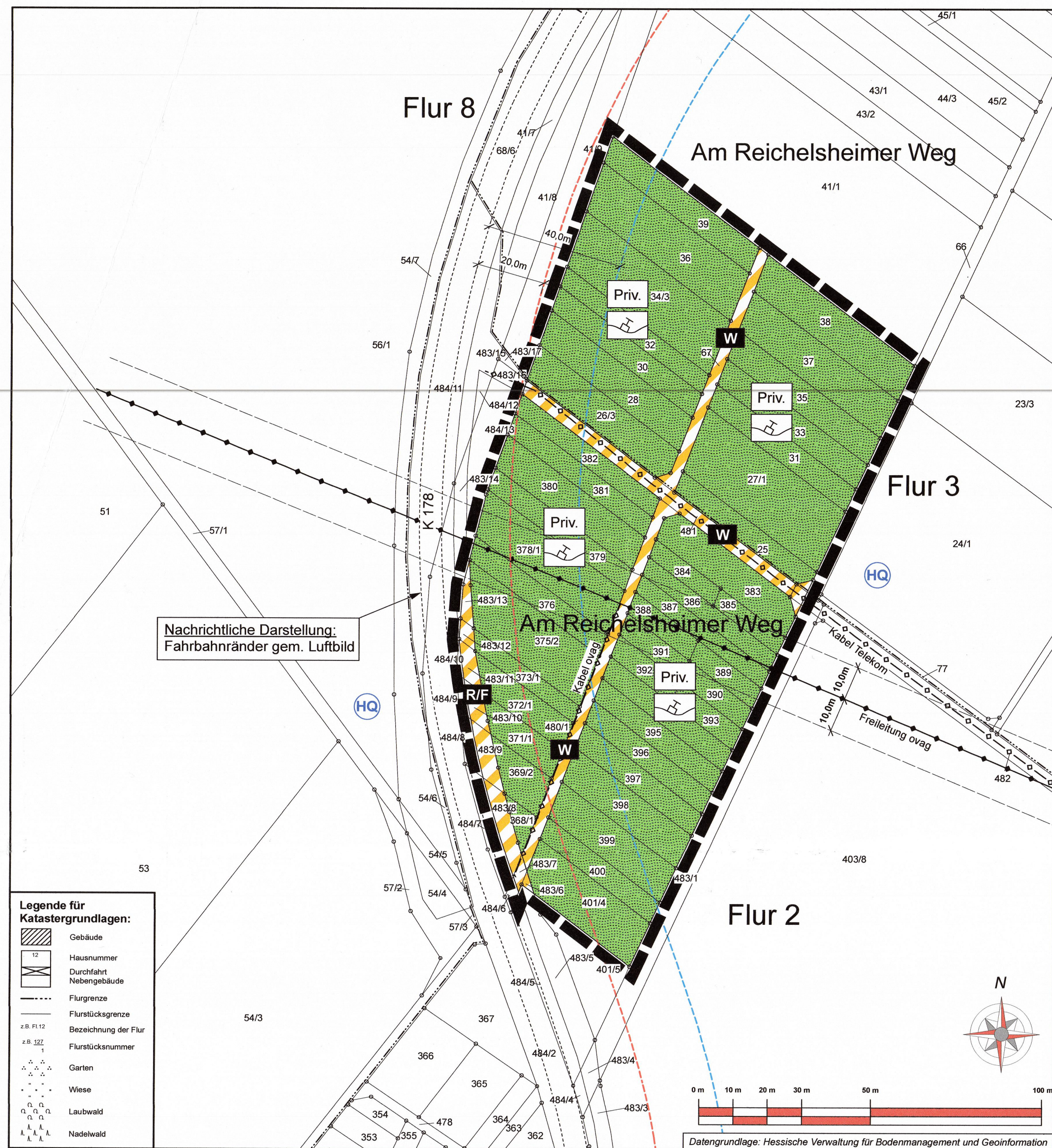


Stadt Florstadt Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan Gartengebiet "Reichelsheimer Weg"



PLANZEICHEN

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wirtschaftsweg
- Rad-/Fußweg

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

- unterirdisch
- oberirdisch (mit Schutzstreifen)

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

- Private Grünfläche
- Nutzgarten

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 HStG
- Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStG
- Quantitative Schutzzone D u. Qualitative Schutzzone IV Heilquellenschutzgebiet „Bad Nauheim“

RECHTSGRUNDLAGEN

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

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauGB)

- 1.1.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist pro Gartengrundstück eine Gartenlaube in einfacher Holzbaubweise zulässig. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterteilung sowie die Anlage von Toiletten, Aufenthaltsräumen und Feuerstellen sind nicht zulässig.

- 1.1.2 Der umbaute Raum der Gartenlaube darf max. 30 m³ betragen, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse.

1.2 Mindestmaße Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 1.2.1 Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 150 m² festgesetzt.

1.3 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)

- 1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

- 1.3.2 Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

- 1.3.3 Abgängige Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

- 1.3.4 Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche der Kleingärten ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Regelung gilt nicht, wenn auf dem Gartengrundstück bereits Obstbäume in entsprechender Anzahl stehen und diese dauerhaft erhalten werden.

- 1.3.5 Bereits vorhandene sowie neu zu errichtende Hütten sind mit standortgerechten, einheimischen Laubarten gemäß beispielhafter Pflanzliste zu begrünen (z.B. hochstämmige Obstgehölze, Kletterpflanzen). Dabei ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

- 1.3.6 Befestigungen von Gartenflächen sind nur für die Anlage von Gartenwegen bis 70 cm Breite und im Bereich eines Freisitzes zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten.

- 1.3.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzaune, weitmächtige Drahtzaune), d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein (Bodenabstand: mind. 10 cm). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein.

- 1.3.8 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist auf geeigneten Flächen zu versickern. (Hinweis: Da es sich bei aufgefangenem Niederschlagswasser nach § 54 Abs. 1 Zif. 1 WHG um Abwasser handelt, sollte die zuständige Untere Wasserbehörde bezüglich der ggf. erforderlichen Befreiung von der Heilquellenschutzgebietsverordnung kontaktiert werden.)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

- 2.1 Höhe der Gartenlauben und Dachgestaltung
Die Firsthöhe der Gartenlauben darf maximal 3,00 m betragen, gemessen vom mittleren taleseitigen natürlichen Geländeanschnitt.

3. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archaische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archaische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- 3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen
Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAIBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

- 3.3 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 Vernichtung 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.
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 Baggermaten/ 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 Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit geizt 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.

- Weiterführende Infoblätter:
 - Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
 - Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hauslebauer.

3.4 Schutz von Versorgungsleitungen/ Lichtpunkten

Innerhalb des Plangebiets sind Lichtpunkte, Erdkabel sowie eine 20 kV-Freileitung vorhanden. Im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2“).

- 3.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz
Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können, sind einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten („Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 2013 (FGSV 939), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2“) anzuwenden.

- 3.6 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten
Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.
 - Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
 - Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
 - den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfällt wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum „Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen“ (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur „Vorbereitenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit“ (§ 40 HeNatG) getroffen. In diesem Zusammenhang wird angeregt Gebäude und Bäume mit geeigneten Nisthilfen (Fledermäuse, Gartenrotschwanz, Haussperling, Steinkauz, Biege, Igel) auszustatten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

- 3.7 Neophyten-Eindämmung
Aufgrund des Auftretens von Neophyten im Plangebiet bzw. angrenzend (vgl. Bestandsplan) ist darauf zu achten, dass diese eingedämmt bzw. bekämpft werden, da invasive Pflanzen sog. schwarzer Listen nicht weiterverbreitet werden dürfen.

- 3.8 Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

- 3.9 Hochwasserschutz
Der Geltungsbereich liegt nicht im, aber in unmittelbarer Nähe des nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda (HWRMP Main), vom 22.12.2015 liegen erweiterte und neuere Erkenntnisse gem. § 76 Abs. 2 S. 3 WHG über die Abfluss- und Überschwemmungssituation im Vorhabenbereich vor. Die überplanten Flächen Flur 3 mit den Flurstücken 25, 27/1, 31, 33, 35, 37 und 38 liegen unmittelbar in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 78b WHG. Hier kann es zu entsprechenden Überflutungen, Vernässungen und Benetzungen kommen, somit sollten auch hier die anerkannten Regeln der Technik zur angepassten Bauweise im Hochwasserrisiko beachtet werden.

- 3.10 Private Brunnen
Für die Versorgung der Kleingärten mit Wasser über Brunnen ist hierfür ein Wasserrecht zu beantragen bzw. bei einer Grundwasserentnahme von < 3.600 m³/a ist die Grundwasserentnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

- 4.1 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung
 - Clematis vitalba - Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Lonicera caprifolium - Jelängerjeliieber
 - Parthenocissus quinquefolia - Selbstkletternder Wein
 - Spalierobst, Kletterrosen, Zauberröhre, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

- 4.2 Sträucher
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdom
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha - Zweigförmiger Weißdorn
 - Eunonymus europaeus - Pfaffenröhren
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Mespilus germanica - Echte Mispel
 - Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
 - Rosa canina - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

- 4.3 Bäume
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Populus tremula - Zitter-Pappel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Salix caprea - Saalweide
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde

- 4.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume
 - Äpfel:
 - Bismarckapfel
 - Bittenfelder Sämling
 - Blenheimer
 - Brauner Matapfel
 - Dicker vom Hunsrück
 - Gelber Richard
 - Herrenapfel
 - Jakob Lebel
 - Kaiser Wilhelm
 - Lohrer Rambour
 - Muskatrenette
 - Orleans Renette
 - Rheinischer Bohnapfel
 - Schafsnase
 - Winterrambour
 - Birnen:
 - Alexander Lukas
 - Grüne Jagdbirne
 - Gute Graue
 - Gute Luise
 - Nordhäuser Winterforelle
 - Pastorenbirne
 - Kirschen:
 - Bittners rote Knorpelkirsche
 - Große schwarze Knorpelkirsche
 - Hedelfinger Typ Diamant
 - Schneiders späte Knorpel
 - Große Prinzessin
 - Frühe rote Meckenheimer
 - Zwetschen:
 - Bühlers Frühzwetsche
 - Ortenauer Hauszwetsche
 - Wangenheims Frühzwetsche

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Gartengebiet „Reichelsheimer Weg“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 31.03.2023.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 11.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. Hauptsatzung erfolgte am 31.03.2023.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 11.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am 19.04.2024.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2024 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung wurde am 12.06.2024 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Stadt Florstadt, den 17. Juni 2024



Heinrich, Erster Stadtrat

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

Stadt Florstadt, den 17. Juni 2024



Heinrich, Erster Stadtrat

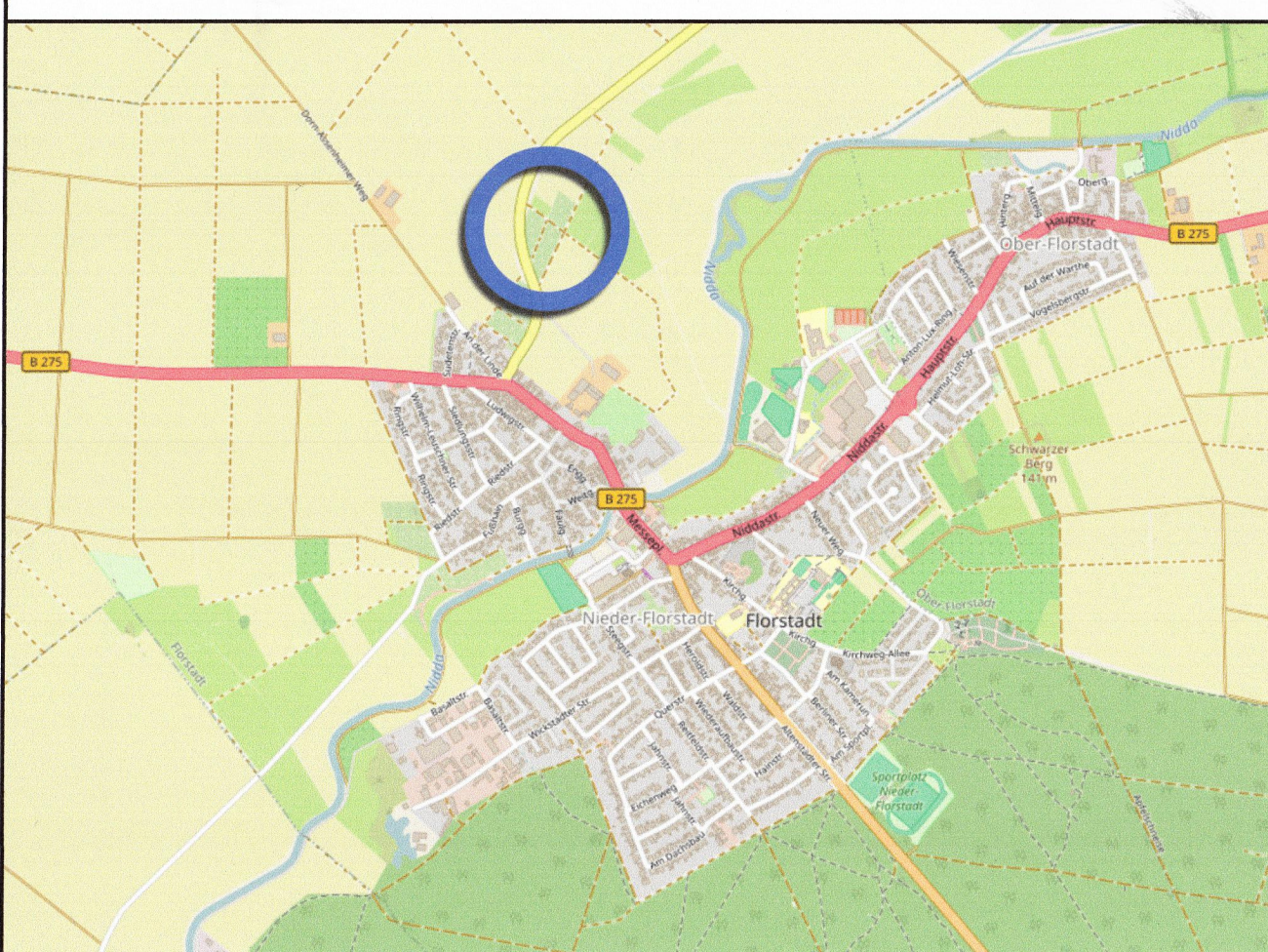
8. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 21.06.2024 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Florstadt, den 18. Juli 2024

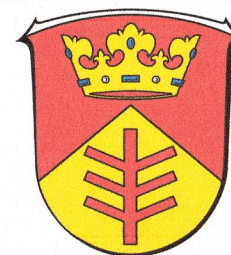


Heinrich, Erster Stadtrat

Räumliche Lage des Plangebietes (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Stadt Florstadt Stadtteil Nieder-Florstadt



Bebauungsplan Gartengebiet "Reichelsheimer Weg"

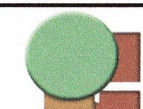
Planungsstand: 06/2024

Satzungsexemplar

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

Datei: BPL_ReichelsheimerWeg_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Maßstab 1 : 1.000

Bahnhofsweg 22
35085 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen