



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB U. BauNVO**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:
 - Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m auf der Gesamtlänge der Längsseiten der Gebäude (Traufseiten) 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)**
 - 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 sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
 - Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**
 - Dachgestaltung und Dachneigung**
 Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45° auszuführen. Die Dachneigung geneigter Dächer ist den Farbtonen rot, anthrazit oder dunkelbraun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z. B. hochglänzend glasierte Ziegel Oberflächen unzulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind mind. extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.
 - Dachaufbauten**
 Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Traufbreite der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.
 - Material der Außenhaut**
 Verkleidungen mit grellblauen bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen.
 - Einfriedungen**
 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei künstlichen Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 cm (Wandbewegungen von Kleintieren) zum Gelände einzuhalten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen**
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhen-niveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.
 - Grundstücksfreiflächen**
 Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Unzulässig sind darüber hinaus Flächenversiegelungen mit Folien oder Vliese von mehr als 1 m² Fläche.
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
 - Bodendenkmäler**
 Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingeplant werden (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen. 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.
 - Denkmalgeschützte Gesamtanlage**
 Teile des Plangebietes sind Bestandteil der Gesamtanlage Ober-Florstadt und unterliegen somit dem hessischen Denkmalschutzgesetz (§ 2 Abs. 3 HDSchG). Es wird dazu auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 6.3 „Denkmalschutz“ hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern und Bauten innerhalb einer Gesamtanlage sowie Veränderungen in deren Umgebung nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde sind.
 - 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 § 15 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 19915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutz-barem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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.

- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
 - Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
 - Die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
 - Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrräumiger Standzeit gezielt zu begrünen.
 - Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerer). 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 mit warmweißem Farbspektrum), 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 werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.
- Niederschlagswasser**
 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 Baumpflanzungen 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 Stromver-sorgungskabel 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.
- Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Bundesstraße**
 Die bauliche Ausführung der Grundstückszufahrt zur Bundesstraße ist möglichst frühzeitig mit Hessen Mobil Gelnhausen bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen. Evtl. erforderliche Aufbrüche der Bundesstraße zur Herstellung von Ver-/Entsorgungsleitungen oder sonstigen Anlagen bedürfen der besonderen Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Diese ist frühzeitig mit Hessen Mobil Gelnhausen bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen.
- Ehemaliger Bergbau**
 Das Plangebiet wird von erloschenem, ehemals auf Eisen verliehenem Bergwerks-eigentum 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE**
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße 35" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 05.02.2021.
- 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 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021. Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 05.02.2021.
- BETEILIGUNG DER BERICHTIGTEN BEHÖRDEN**
 Die berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2021 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 aufgefordert.
- ERNEUTE OFFENLEGUNG**
 Die erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022. Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 26.11.2021. Mit Schreiben vom 14.09.2021 wurden die berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme in der o.g. Frist aufgefordert.
- SATZUNGSBESCHLUSSE**
 Die Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 BauGB am 25.05.2022 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde zugestimmt.

Stadt Florstadt, den 02. Juni 2022

Unger, Bürgermeister (Bürgermeister)

Stadt Florstadt, den 02. Juni 2022

Unger, Bürgermeister (Bürgermeister)

Stadt Florstadt, den 15. Aug. 2022

Unger, Bürgermeister (Bürgermeister)

PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 II + D Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

139 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze
 o offene Bauweise

Dachneigung, Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

38° - 45° Dachneigung
 SD Satteldach

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

⊙ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— — — — — Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Stromkabel)

freizuhaltende Sichtfelder
 Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung



Stadt Florstadt
Stadtteil Ober-Florstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hauptstraße 35"
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 05/2022 **Satzungsexemplar**

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

Datei: Hauptstr35_Planurkunde.wvx | 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

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen