

Nutzungsschablone:

Bau-feld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl (GFZ)	Geschoss-flächen-zahl (GFZ)	Bau-weise	Zahl der Voll-geschosse	Dach-neigung	Dach-form	zulässige Gebäudehöhe in Meter NHN
①	WA	0,4	0,8	a	I	40°-45°	SD	135
②	WA	0,4	0,8	o	III	40°-45°	SD	140
③	WA	0,4	0,8	o	III	40°-45°	SD	143
④	WA	0,4	0,8	o	II	40°-45°	SD	143
⑤	WA	0,4	0,8	o	II	40°-45°	SD	143

Hinweis zu § 18 Abs. 5 HDSchG
Im Vorfeld von Bodeneingriffen muss eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden oder alternativ eine baubegleitende Untersuchung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern.

Legende für Katastergrundlagen:

	Gebäude
	Hausnummer
	Durchfahrt
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Bezeichnung der Flur
	Flurstücknummer
	Garten
	Wiese
	Laubwald
	Nadelwald

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)
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
I/II/III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 18 BauNVO)
242 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)
40°-45° Dachneigung

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)
Hecke (erhalten)

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Gemeinschaftsstellplätze

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
 Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Stromkabel)
 Sichtfelder gem. RAST
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch von Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017)
- Die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

- 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.
 - Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise (a) darf an die vordere und eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Länge der Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen.
 - 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. weitflächiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
 - Zum Erhalt und zur Förderung heimischer Vogelarten sind im Plangebiet, bevorzugt an den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sowie an Gebäuden, mindestens 5 Stück Nistplätze für Kleinhöhlen- und mind. 5 Stück Nistplätze für Mischbrüter fachgerecht und dauerhaft zu installieren (alternativ ist auch eine zentrale Lösung, die alle Mindestanforderungen abdeckt, möglich).
 - Durchführungsverpflichtung** (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 - Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**
 - Dachgestaltung und Dachneigung**
Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 40° - 45° auszuführen.
 - 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.
 - Dachfarbe**
Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in naturrotem Tonziegel vorzunehmen.
 - Material der Außenhaut**
Verkleidungen mit grellblauen bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen.
 - 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**
Abgrabungen dürfen max. 1,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante betragen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
 - Bodendenkmalpflege**
Der vorliegenden Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege im derzeitigen Stadium zugestimmt, wenn sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des römischen Vicus des Kastellortes Ober-Florstadt am Rande des UNESCO-Welterbes. Es ist durch die vorhergehende Untersuchung belegt, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden. Daher muss im Vorfeld von Bodeneingriffen eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden oder alternativ eine baubegleitende Untersuchung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom Plangeber/Planbetreiber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen. Entsprechend dem Auftreten von archäologischen Resten muss dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt werden, diese fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen. Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
 - 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 zu bewerten 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 Vermichtung 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 gezeit 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, Natriumdampfampfen), 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.
- 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 Baupflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ (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 Stromversorgungs-kabel 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.
- Artenschutz**
Nach dem Vermeidungsprinzip soll nur aus unabwiesbaren Gründen von einer Gehölzrodung im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brutzeiten, abgewichen werden dürfen. Bei Abweichungen wäre eine biologische Begleitung hinzuzuziehen, die die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde dokumentiert.
- 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 Straßenbau-behörde. Diese ist frühzeitig mit Hessen Mobil Gelnhausen bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen.
- Ehemaliger Bergbau**
Das Plangebiet wird von erloschenem, ehemals auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum 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.
- BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
 - Obstgehölze**

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

Fraxinus excelsior	- Esche	Fagus sylvatica	- Rotbuche
Schwarzpappel	- Populus nigra	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Tilia cordata	- Winter-Linde
 - Mittel- und kleinkronige Bäume**

Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Salix caprea	- Salweide
Betula pendula	- Birke	Salix spc.	- Auenweiden
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche		
 - Sträucher**

Alnus frangula	- Faulbaum		
Barberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdom		
Cornus sanguinea	- Roter Hartnagel		
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		
Spalterobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.			

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.08.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hauptstraße 45" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 11.01.2019.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 11.01.2019.
- BETEILIGUNG DER BERTÜHRTEN BEHÖRDEN**
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2019 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 aufgefordert.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 26.06.2019 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die baordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO wurden als Satzung beschlossen.

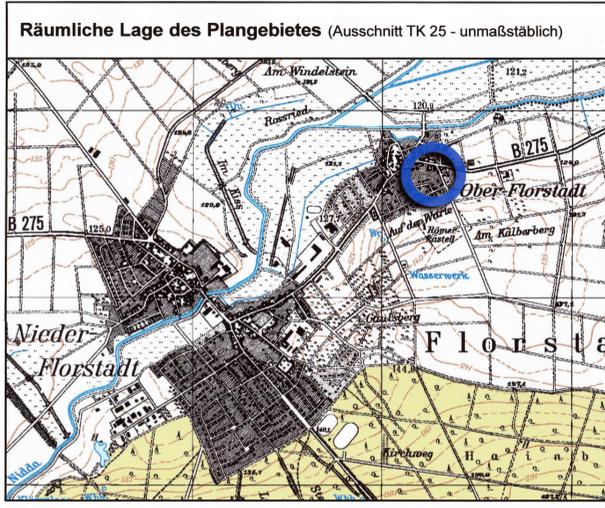
Stadt Florstadt, den 16. Juli 2019 16.07.19

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

5. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 02.08.2019 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der baordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Florstadt, den 06. Sep. 2019

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Stadt Florstadt
Stadtteil Ober-Florstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 45"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 06/2019

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

Datei: Hauptstr45_Planurkunde.vwx
Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35098 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