



PLANZEICHEN

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

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

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

0,8 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

OK_{max}=10m Oberkante des Gebäudes über der Geländeoberfläche

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

o Offene Bauweise

— Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen:

☐ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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)

● Bäume (anpflanzen)

● Hecke (anpflanzen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

☐ Gesetzlich geschützter Uferbereich (§ 14 HWG)

☐ Versorgungsleitung: 0,4 kv Leitung

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990) und die Hess. Bauordnung (HBO, vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.11.2010).

- ### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- #### 1.1 Gem. § 8 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO
- 1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nicht zulässig:
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
 - Tankstellen.
- #### 1.2 Gem. § 18 BauNVO
- 1.2.1 Innerhalb des "eingeschränkten Gewerbegebiets" (GEe) sowie der "Flächen für den Gemeinbedarf" ist eine Gebäudehöhe von max. 10 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.
- 1.2.2 Überschreitungen um bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) können zugelassen werden.
- #### 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- 1.3.1 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist auch ein dem Hauptnutzungszweck zugeordneter und hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordneter Gastronomiebetrieb zulässig.
- #### 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO
- 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- #### 1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB
- 1.5.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.5.2 Stellplatz- und Wegeflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- 1.5.3 Bestehende standortheimische Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.
- 1.5.4 Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen.
- 1.5.5 Die Anzahl der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchstandorte ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende geringfügige Abweichungen von den Standorten sind zulässig.
- 1.5.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mind. 20 % der Baugrundstückflächen als Grünflächen anzulegen und durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen zu gliedern.
(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m).
- 1.5.7 Der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Uferbereich ist als Grünfläche herzustellen und regelmäßig mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Pflanzabstand: 6 – 8 m).
Diese Festsetzung schließt ggf. notwendige wasserrechtliche Bewilligungen oder Erlaubnisse nicht mit ein.
- 1.5.8 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrün sind, zulässig.
- ### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
- 2.1 Dachfarbe, Dachgestaltung
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10°-25° auszuführen. Darüber hinaus sind auch rundgewölbte Dächer zulässig. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.
Bei flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung anzustreben. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.
Die Dacheindeckung ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.
- 2.2 Material der Außenhaut
Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Faserzement oder grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Durchgängige Gebäudefassaden sind in Abständen von ca. 15 m in Abschnitte zu gliedern (z.B. durch: Vor- bzw. Rücksprünge, Farbe, Bepflanzung, Materialwechsel). Die durch Fassadenabschnitte gebildete Gliederungslinie muß senkrecht über alle Geschosse durchgehen.
- 2.3 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen
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, Werbefahrten sowie bewegliche Schaulinien sind nicht zulässig.
- 2.5 Oberirdische Leitungen und Masten sind unzulässig.

- ### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
- 3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden.
- 3.2 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 nach § 19 HAiNBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- 3.3 Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- 3.4 Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.5 Die Planfläche liegt innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Verordnung vom 07.02.1929). Daher sind die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten, Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig.
- 3.6 Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.
- 3.7 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.
- 3.8 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 18920.
- ### 4. BEISPIELHAFTHE PFLANZLISTE
- 4.1 Großkronige Bäume:
- Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
 - Populus tremula* - Zitter-Pappel
 - Quercus robur* - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata „pallida“* - Linde
- 4.2 Mittel- und Kleinkronige Bäume:
- Betula pendula* - Birke
 - Carpinus betulus* - Hainbuche
 - Prunus avium* - Vogelkirsche
 - Salix caprea* - Salweide
 - Sorbus aria* - Mehlbeerbaum
 - Sorbus aucuparia* - Eberesche
- 4.3 Sträucher:
- Acer campestre* - Feldahorn
 - Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdorn
 - Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana* - Hasel
 - Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
 - Mespilus germanica* - Echte Mispel
 - Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere
 - Rosa canina* - Hundsrose
 - Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa* - Traubenholunder
 - Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)
- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume
- Äpfel:
- Bismarckapfel*
 - Bittenfelder Sämling*
 - Blenheimer*
 - Brauner Matapfel*
 - Dicker vom Hunsrück*
 - Gelber Richard*
 - Herrenapfel*
 - Jakob Lebel*
 - Kaiser Wilhelm*
 - Lohrer Rambour*
 - (Syn.: Schweikheimer Rambour)*
 - Muskatrenette*
 - Orleans Renette*
 - Rheinischer Bohnapfel*
 - Schafsnase*
 - Speierling*
 - Winterrambour*
- Birnen:
- Alexander Lukas*
 - Grüne Jagdbirne*
 - Gute Graue*
 - Gute Luise*
 - Nordhäuser Winterforelle*
 - Pastorenbirne*
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
- Clematis vitalba* - Waldrebe
 - Hedera helix* - Gemeiner Efeu
 - Parthenocissus quinquefolia* - Wein
 - Lonicera caprifolia* - Geißschlinge
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am **20.10.2010** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "In den Stammheimer Dorfwiesen" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **05.11.2010**.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom **15.11.2010 bis zum 17.12.2010** nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am **05.11.2010**.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **09.11.2010** gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme insbesondere im Hinblick auf der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung innerhalb der Frist vom **15.11.2010 bis zum 17.12.2010** aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltprüfung vom **31.01.2011 bis zum 01.03.2011**. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptsatzung erfolgte am **21.01.2011**.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.01.2011** gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Begründung mit Umweltbericht innerhalb der Frist vom **31.01.2011 bis zum 01.03.2011** aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am **04.05.2011** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

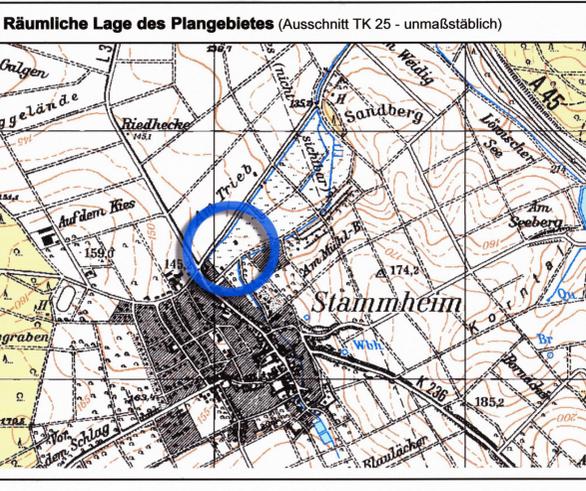
Stadt Florstadt, den 01.08.2011

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung wurde der Satzungsbeschluss am **23.09.2011** ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Florstadt, den 10.11.2011

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)



Stadt Florstadt
Stadtteil Stammheim

Bebauungsplan "In den Stammheimer Dorfwiesen"

Planungsstand: 05/2011 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: Blinn / Hausmann gez.: Blinn gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: SOEinzel_BPL.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