



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Nieder-Florstadt**

## **Bebauungsplan** **„Messeplatz, 1. Änderung“**

- *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* -

Teil A: Begründung

<b>Teil B:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

**Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Mai 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### 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 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**

1.1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen werden definiert durch die Oberkante der Firstlinie des Hauptbaukörpers. Bei Gebäuden mit Flachdach wird als Firsthöhe die Oberkante der umlaufenden Attika festgelegt.

1.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

#### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**

1.3.1 Wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

1.3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

#### 1.4 Maß der baulichen Nutzung und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

1.4.1 Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

1.4.2 Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)**

1.5.1 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m auf einer Länge von maximal 50% der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

## **1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.6.1 Zur Festwiese hin orientierte Fenster von Schlafräumen sind mit mindestens doppeltverglasten Lärmschutzfenstern zu versehen.

## **1.7 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)**

1.7.1 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgänglich bzw. baubedingt zu entfernende Gehölze sind durch Neuanpflanzung standortheimischer Laubgehölze zu ersetzen.

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

1.7.3 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.7.4 Je 4 angefangene Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

### **2.1 Dachgestaltung und Dachneigung**

Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer im Farbspektrum rot, braun und schiefergrau (anthrazit) auszuführen.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind dabei mind. extensiv zu begrünen.

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

## **2.2 Dacheinschnitte und -gauben**

Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

## **2.3 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig. Ebenso sind Laserlichtanlagen und Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, unzulässig.

## **2.4 Ausschluss von Schottergärten**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> 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.

# **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

## **3.1 Bodendenkmäler**

1. 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 denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktlich Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber / Reste einer Holzbrücke oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### **3.2 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 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **3.3 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu 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 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 Baggermatten/ 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 gezielt 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.

### **3.4 Artenschutzmaßnahmen beim Gebäudeabriss**

Die Baufeldfreimachung ist gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September vorzunehmen. Abweichungen davon sind nur möglich, wenn nachgewiesen ist, dass keine Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten beeinträchtigt werden.

Dabei sind offene Dachanschlüsse händisch aufzudecken und vor dem Abriss durch fachkundige Personen auf artenschutzrelevante Sachverhalte (z.B. Fledermausquartiere) hin zu überprüfen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor Eingriffsbeginn vorzulegen.

### **3.5 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

### **3.6 Grundwasserschutz**

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim – WSG-ID 440-084: Quantitative Schutzzone D; Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk – WSG-ID 440-088: Qualitative Schutzzone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### **3.7 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.

Im Plangebiet liegen Telekommunikationslinien der Telekom. Diese werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind daher frühzeitig (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang ([T-NL-Suedwest-PTI34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI34-AS@telekom.de)) schriftlich anzuzeigen.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der bestehenden Stromversorgungskabel ist, zur Vermeidung von Störungen, eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit der OVAG Netz GmbH, Friedberg, Tel.: 06031 82-1099, erforderlich.

### **3.8 Gewährleistung des Brandschutzes**

Unter Verweis auf § 36 Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. vom 03.06.2020) wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Feuerwehr über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Der Bauherr hat daher dafür Sorge zu tragen, dass bei Gebäuden, deren Brüstungshöhe 8m überschreitet, ein 2. Rettungsweg zur Verfügung steht.

## 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 4.1 Obstgehölze

#### Äpfel:

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Odenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Roter von Booskop</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneepfel</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Hauxapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

### 4.2 Großkronige Bäume

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Schwarzpappel</i>	- <i>Populus nigra</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

### 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix spc.</i>	- Auenweiden
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### 4.4 Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

#### **4.5 Kletterpflanzen**

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>Clematis vitalba</i>            | - Waldrebe      |
| <i>Hedera helix</i>                | - Gemeiner Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Wein          |
| <i>Lonicera caprinifolia</i>       | - Geißschlinge  |
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.*