



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

## **Bebauungsplan** **„Sport- und Freizeitzentrum, 3. Änderung“**

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

Teil A: Begründung

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

Teil C: Planteil

<b>Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB</b>
---

Februar 2021

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 6 des Gesetzes vom 08.08.2020), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017) 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 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Errichtung einer Kindertagesstätte.

#### 1.2 Private Grünfläche - Tennisanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.2.1 Innerhalb der im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Tennisanlage“ festgesetzten Fläche sind die zum Betrieb einer Tennisanlage erforderlichen Anlagen (z.B. Tennisplätze, Vereinsheim) inkl. der hierzu erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus, Ballfangzäune, Flutlichtmasten) sowie Stellplätze zulässig.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.3.1 Innerhalb der, in der „privaten Grünfläche – Tennisanlage“, festgesetzten Baugrenze ist das Vereinsheim zulässig.
- 1.3.2 Erforderliche Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus, Ballfangzäune, Flutlichtmasten) sowie Stellplätze sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.4 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)

- 1.4.1 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bau- bzw. erschließungsbedingt zu entfernende sowie abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger standortheimischer Laubgehölze zu ersetzen.

- 1.4.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.4.3 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.
- 1.4.4 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten und Fußwege sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

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

### **2.1 Dachgestaltung und Dachneigung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind mind. extensiv zu begrünen.

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

### **2.2 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 (Wanderrbewegungen von Kleintieren) zum Gelände einzuhalten.

### **2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **3.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **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 § 4 Abs. 1 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 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 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.

### **3.8 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 Telefoneinrichtungen 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 Stromversorgungskabel 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.

### **3.9 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.

### **3.10 Hochwasserrisikogebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG.

Bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) mit folgender Wasserspiegelhöhe zu rechnen:

### **HQextrem bei Nidda km 47,40 = 121,42 m ü. NN**

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sind bauliche Anlagen in den Risikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern sind, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

#### **3.11 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Die Baufeldfreimachung ist gem. § 39 Abs. 5 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. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor Eingriffsbeginn vorzulegen.

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse im Plangebiet ist nicht wahrscheinlich, jedoch aufgrund der Habitatstrukturen auch nicht von vornherein auszuschließen. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach den Vorgaben des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sollte die Fläche vor Eingriffsbeginn auf ein Vorkommen der Zauneidechse überprüft werden.

#### **3.12 Regenwassernutzung**

Für Planung, Errichtung und Betrieb von Trinkwasserinstallationen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die VDI/DVGW 6023, zu beachten.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Wasser aus Zisternen ist im Außenbereich ausschließlich zur Pflanzenbewässerung zu verwenden. Es ist sicherzustellen, dass Kinder nicht direkt mit dem Wasser aus Zisternen in Kontakt kommen. Insbesondere ist das Wasser aus Zisternen nicht für Wasserschlachten, Wasserspielplätze, etc. zu verwenden.

## **4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**

### **4.1 Obstgehölze**

Äpfel :

*Bismarckapfel*

*Bittenfelder Sämling*

*Blenheimer*

*Bohnapfel*

*Brauner Matapfel*

*Brettacher*

*Danziger Kantapfel*

*Freiherr v. Berlepsch*

*Gelber Edelapfel*

*Gelber Richard*

*Gloster*

*Landsberger Renette*

*Muskatrenette*

*Odenburger*

*Ontario*

*Orleans Renette*

*Rheinischer Bohnapfel*

*Rheinischer Winterrambour*

*Röter von Booskop*

*Rote Sternrenette*

*Schafsnase*

*Schneepfel*

*Herrenapfel*  
*Hauxapfel*  
*Jakob Lebel*  
*Kaiser Wilhelm*

*Schöne aus Nordhausen*  
*Schöner von Booskop*  
*Winterrambour*  
*Winterzitronenapfel*

#### 4.2 **Großkronige Bäume**

*Fraxinus excelsior*  
*Schwarzpappel*  
*Fagus sylvatica*  
*Tilia cordata*

- Esche  
- Populus nigra  
- Rotbuche  
- Winter-Linde

#### 4.3 **Mittel- und kleinkronige Bäume**

*Alnus glutinosa*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*  
*Salix caprea*  
*Salix spc.*  
*Sorbus aucuparia*

- Schwarzerle  
- Birke  
- Hainbuche  
- Vogelkirsche  
- Salweide  
- Auenweiden  
- Eberesche

#### 4.4 **Sträucher**

*Alnus frangula*  
*Berberis vulgaris*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Crataegus oxyacantha*  
*Euonymus europaeus*  
*Lonicera xylosteum*  
*Mespilus germanica*  
*Prunus padus*  
*Rosa canina*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Viburnum opulus*  
*(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)*

- Faulbaum  
- Gemeiner Sauerdorn  
- Roter Hartriegel  
- Haselnuß  
- Eingriffeliger Weißdorn  
- Zweigriffeliger Weißdorn  
- Pfaffenhütchen  
- Gemeine Heckenkirsche  
- echte Mispel  
- Traubenkirsche  
- Hundsrose  
- Schwarzer Holunder  
- Traubenholunder  
- Gewöhnlicher Schneeball

#### 4.5 **Kletterpflanzen**

*Clematis vitalba*  
*Hedera helix*  
*Parthenocissus quinquefolia*  
*Lonicera caprinifolia*

- Waldrebe  
- Gemeiner Efeu  
- Wein  
- Geißschlinge

*Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.*