



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Ober-Florstadt**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **„Hauptstraße 35“**

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

Teil A: Begründung

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

Teil C: Planteil

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

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 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

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

1.2.1 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.

#### 1.3 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)

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.2 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.

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

#### **1.4 Durchführungspflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

- 1.4.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

#### **2.1 Dachgestaltung und Dachneigung**

Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45° auszuführen. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen 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 zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

#### **2.2 Dachaufbauten**

Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauen, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge 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.

#### **2.3 Material der Außenhaut**

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen.

#### **2.4 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.

#### **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

## **2.6 Grundstücksfreiflächen**

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. Unzulässig sind darüber hinaus Flächenversiegelungen mit Folien oder Vliese von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche.

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

### **3.1 Bodendenkmäler**

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler 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 eingerechnet 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 H DSchG erforderlich werden.

### **3.2 Denkmalgeschützte Gesamtanlage**

Teile des Plangebietes sind Bestandteil der Gesamtanlage Ober-Florstadt und unterstehen 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.

### **3.3 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.

### **3.4 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.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 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 Be-

lange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **3.8 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.

### **3.9 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.

### **3.10 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.

### **3.11 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.

### **3.12 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.

## 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>Schneeapfel</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>	- Populus nigra
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<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
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

#### **4.5 Kletterpflanzen**

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