

Stadt Florstadt – Bebauungsplan „Außenbereich Waldhof“

## Textliche Festsetzungen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung wird „Landwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt. Das Sondergebiet gliedert sich in 6 Teilbereiche:

**SO1:** Zulässig sind die Gebäude und bauliche Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs mit Stallungen und Lagern sowie

- eine Verkaufsstätte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm, die im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb steht,
- maximal 5 Wohnungen, die dem im Plangebiet befindlichen Betrieb dienen

Auf insgesamt maximal 20% der Gebäudefläche sind Räume für folgende ergänzenden Nutzungen zulässig:

- Räume zur Be- und Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Geschäfts- und Büroräume, die im direkten funktionalen Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb stehen,
- Räume zur Gästebewirtung
- Räume für ein pädagogisches Angebot.

**SO2:** Zulässig sind alle mit der Landwirtschaft zusammenhängenden Nebenanlagen sowie Pferdeunterstellmöglichkeiten einschließlich der damit zusammenhängenden Nebenanlagen.

**SO3:** Zulässig sind:

- 8 Wohnmobilstandplätze,
- 8 Übernachtungshütten

**SO4:** Zulässig sind:

- 4 Ferienwohnungen

**SO5:** Zulässig ist:

- ein Zeltplatz mit einer Fläche von maximal 900 qm.

**SO6:** Zulässig sind die mit der Landwirtschaft zusammenhängenden Nebenanlagen sowie die Nutzung als Kindertagesstätte oder Versammlungsstätte im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb.

##### 1.2 Die der Versorgung des Sondergebiets dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind abweichend von § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 1.3 Für alle nicht privilegierten Nutzungen der Sondergebiete 3, 5 und 6 gilt gem. § 9 Abs. 2 BauGB ein Baurecht auf Zeit. Die betroffenen Anlagen sind am Ende der Nutzungsdauer komplett zurückzubauen. Die Details sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- 1.4 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50% überschritten werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.5 Die maximale Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten ist in der Planzeichnung mit 12 m festgesetzt. Bei betrieblichen Notwendigkeiten ist eine Überschreitung durch technische Bauteile zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 1.6 Im gesamten Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## **2. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a+b BauGB

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Vorhandenen standortgerechte einheimische Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind von Verdichtung, Versiegelung und baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bereiche sind mit heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzulegen. Entlang des Sodenwegs darf der Grünstreifen für Zufahrten zum Flurstück 195 unterbrochen werden.
- 2.3 Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## **3. Allgemeine Hinweise**

- 3.1 **Bodendenkmäler:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen.
- 3.2 **Altlasten:** Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Stadt, das Regierungspräsidium oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 3.3 **Bodenschutz:** Es wird darauf hingewiesen, dass für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben die DIN-Vorschriften 19731, 18915 und 19639 zu beachten und einzuhalten sind.
- 3.4 **Leitungen:** Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

- 3.5 **Brandschutz:** Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge gefordert. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser aufgrund der Notwendigkeit von Befüllungen der Löschfahrzeuge notwendig ist. Dies kann mit einer Entnahme eines Hydranten auf dem geplanten Gelände oder Anschluss in der Fahrzeughalle erfolgen.

- 3.6 **Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser soll 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.
- 3.7 Da **Kampfmittelfunde** jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmitteldienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 4. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz – sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenchutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.