

Stadt Florstadt – Stadtteil Nieder-Mockstadt - Bebauungsplan „Dorfwiesenstraße“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 In dem dörflichen Wohngebiet 1, das zeichnerisch als MDW₁ festgesetzt ist, sind die gem. § 5a Abs. 2 BauNVO Nr. 3 – 8 zulässigen Nutzungen (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) lediglich ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In dem dörflichen Wohngebiet 1 (MDW₁) gelten für die dort festgesetzte abweichende Bauweise folgende Vorgaben:
 - Die Gebäude sind an einer seitlichen Nachbargrenze ohne Grenzabstand zu errichten (einseitige Grenzbebauung). Direkt an der gemeinsamen Nachbargrenze aneinandergebaute Hauptgebäude sind nur dann zulässig, wenn aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine andere Bebauung des Baugrundstücks möglich ist.
 - Zur anderen seitlichen Nachbargrenze ist mit den Gebäuden ein Abstand von 3 m einzuhalten.
 - Die Grenzbebauung darf maximal 12 m lang sein.
 - Gebäudevorsprünge mit Grenzabstand sind im Rahmen der Regelungen der HBO zulässig.
- 1.3 Im dörflichen Wohngebiet 2 (MDW₂) sind die gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die unter dem Absatz 2 genannten Nutzungen lassen auch Geschäfts- und Büroräumen sowie Einzelhandelsbetriebe zu.
- 1.4 In den dörflichen Wohngebieten sind die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.5 Durch Baugrenzen in der Planzeichnung wird klargestellt, dass Gebäude direkt an die Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche / Nachbargrenze gebaut werden dürfen.
- 1.6 Für die Baugrundstücke im MDW₁ an der Dorfwiesenstraße wird eine Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt. Sie ist lotrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der Begrenzungslinie der Parzelle der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. (§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Für die Baugrundstücke im MDW₁, die der Dorfwiesenstraße zugeordnet sind, aber bis in den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Frankfurter / Lauterbacher Straße heranrücken, wird eine Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt. Sie ist lotrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der Nachbargrenze zum Grundstück an der Frankfurter / Lauterbacher Straße zu ermitteln. (§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Für die Baugrundstücke im MDW₁, die der Frankfurter Straße zugeordnet sind, wird eine Bebauungstiefe von 40 m festgesetzt. Sie ist lotrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der Begrenzungslinie der Parzelle der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

- 1.7 Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude sind nur innerhalb der jeweiligen Bebauungstiefe zulässig. (§ 23 Abs. 4 BauNVO).
- 1.8 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb der jeweiligen Bebauungstiefe zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung und zum Klimaschutz

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Invasive Arten sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.2 Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind zu begrünen oder als begrünte Fläche zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit 25 a+b BauGB)
- 2.3 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sowie Schüttungen von gefärbtem oder unbehandeltem Rindenmulch von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.4 Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 20° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen zur Belichtung, zur Installation technischer Anlagen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.5 Öffentliche Grünflächen sollen mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Dies gilt insbesondere für Straßenbegleitgrün, Parkrasen und ähnliches.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Im gesamten Plangebiet ist die Traufhöhe der Gebäude auf 6 m zu begrenzen. Die Höhe ist auf die Fahrbahnmitte der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte zu beziehen.
- 3.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie sowohl dem dörflichen Charakter des Gebiets entsprechen als auch Bewegungen von Kleinsäugern weitestgehend ermöglichen. Zulässig sind transparente Holzzäune oder weitmaschige Drahtzäune. Mauern und Mauersockel sowie Stabflechtzäune und flächige Zaunverkleidungen aus Kunststoffen oder Blechen sind nicht zulässig.

4. Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz

- 4.1 Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Dabei sind die weiteren Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
- 4.2 Es wird angeregt, die Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten.
- 4.3 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 Be-

ginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

- 4.4 Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – 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.

5 Allgemeine Hinweise

- 5.1 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 5.2 Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die größtenteils in den öffentlichen Wege- und Verkehrsflächen verlegten Leitungen zu beachten und bei Baumaßnahmen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu schützen sind. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

Der Standort der in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsanlage – Trafostation kann in Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung verändert werden. Dies ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Erforderlich ist eine Fläche von 5 m Breite und 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten.

- 5.3 Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D und der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984). Die geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 5.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser erlaubnispflichtig ist und die Veränderung des Einzugsgebietes einer Änderungserlaubnis bedarf.
- 5.5 Gemäß Hessischem Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Bei der Errichtung von Zisternen wird empfohlen, den Überlauf in Versickerungsschächte etc. münden zu lassen. Für die Nutzung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken sind die Anlagen nach den einschlägigen Regeln auszuführen und zu betreiben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung des Überlaufs von Zisternen in Versickerungsschächten unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnispflichtig ist. Die Ausführung ist im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.
- 5.6 Sichergestellt werden kann eine Löschwassermenge von 800 l/min. (48 cbm/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden.
- 5.7 Das Plangebiet ist insgesamt Teil der „Gesamtanlage Nieder-Mockstadt“ und dort überwiegend als Kulturdenkmal - Grünfläche nach § 2 Abs. 3 HDSchG eingestuft. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den baulichen genutzten Teil dieser Gesamtanlage. Alle baulichen Veränderungen sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 5.8 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

- 5.9 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 das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Bodenschutz West, die nächste Polizeidienststelle, die Stadt oder der Wetteraukreis zu benachrichtigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Altflächendatei lt. Stellungnahme des RP Darmstadt zwei Eintragungen zu Altstandorten im Plangebiet existieren. Diese werden unter den ALTIS-Nr. 440.007.030-001.033 und 440.007.030-001.032 geführt. Dabei handelt es sich um nicht bewertete Altstandorte

- 5.10 Eine Auswertung von Luftbildern des Kampfmittelräumdienstes hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Da Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können, ist beim Auffinden von Kampfmitteln im Rahmen von Bodeneingriffen der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 5.11 Von Hessen Mobil wird auf folgendes hingewiesen: Es ist sicherzustellen, dass keine Blendung der Verkehrsteilnehmenden der umgebenden öffentlichen Straßen durch Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung etc. erfolgt.

Dem Straßengelände der Bundesstraße 275 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Bundesstraße 275 im Zusammenhang mit den vorgesehenen Neubebauungen ggf. geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde herbeizuführen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 und der Landesstraße 3190 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Florstadt hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.