



Bebauungsplan Nr. 3.07

mit integriertem Landschaftsplan
der Gemeinde Florstadt
Ortsteil: Leidhecken
für das Gebiet: „Borngasse“
Maßstab 1: 500

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 12.8.1987 übereinstimmen.
Friedberg den 12. Aug. 1988
Bürgermeister
H. J. J. J.

Maßstab 1: 500

Koordinatennullpunkt
Stadtkirche Darmstadt

Umgelegt in den Jahren 1906-1912 von der im Jahre 1912 entstandenen und bis auf die Gegenwart fortgeführte Flurstückkarte abgezeichnet im Aug. 87 durch den Vermessungsbeamten
Geprüft durch: *W. H. H. H.*

Feldvergleichung mit Bestandsaufnahme 1940
Ergänzt im Juli 1957 durch *V. H. H. H.*

Hessische Kataster- und Vermessungsamt
Abschneidend geprüft
H. H. H. H.
Regierungsverm. Rat

Bauart	Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Maß der baulichen Nutzung	Baumasse	Mindestgröße Grundstücke	Legende
Baulandumlegung nach § 45 Bau G. B.	Gewerbegebiet		bis 2 max. Höhe 8m	0,7 1,4	offen 1200	Wahlweise: keine Pflanzzeichen - siehe Flurstückkarte vom 30.7.1981 (B.g.R. 1. Seite 21). Wahlweise: keine Pflanzzeichen - siehe Flurstückkarte vom 30.7.1981 (B.g.R. 1. Seite 21). Wahlweise: keine Pflanzzeichen - siehe Flurstückkarte vom 30.7.1981 (B.g.R. 1. Seite 21).
Rechtsgrundlagen: §§ 1-4, 8-12, Bau G. B. vom 1.7.1987 §§ 12, 4, 12-20, 21a, 22, 23, Bau NVO vom 15.9.1977 (B.G.B.I. 1 S. 1757) §§ 67(4) und 15, Bund NRO 1. und 2. H.N.O. d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. 1979 I S. 2) § 3 H.O. d.F. vom 1.7.1960 (GVBl. S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.1977 (GVBl. 2 S. 319)	Mischgebiet		bis 2	0,4 0,8	offen 500	Wahlweise: keine Pflanzzeichen - siehe Flurstückkarte vom 30.7.1981 (B.g.R. 1. Seite 21). Wahlweise: keine Pflanzzeichen - siehe Flurstückkarte vom 30.7.1981 (B.g.R. 1. Seite 21). Wahlweise: keine Pflanzzeichen - siehe Flurstückkarte vom 30.7.1981 (B.g.R. 1. Seite 21).

Flur **9^{CD}**

Flur **1^{BF}**

Abt. C

Abt. D

Abt. E

Abt. A

Flur 2

Wirtschaftsweg wird aufgehoben

Flurkarte bezüglich der Ergebnisse der Besicht. zur Kennzeichnung von 1961, erstellt im Juli 1969
Ergänzung gemäß *Flurkarte* B.g.V. 23.10.69

Flurkarte bezüglich der Ergebnisse der Besicht. zur Kennzeichnung von 1961, erstellt im Juli 1969
Ergänzung gemäß *Flurkarte* B.g.V. 23.10.69

Flurkarte bezüglich der Ergebnisse der Besicht. zur Kennzeichnung von 1961, erstellt im Juli 1969
Ergänzung gemäß *Flurkarte* B.g.V. 23.10.69

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 1.200 qm im Gewerbegebiet und 500 qm im Mischgebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.2. Im Hinblick auf das nordwestlich angrenzende Mischgebiet wird festgesetzt, daß auf allen Baugrundstücken des ausgewiesenen Gewerbegebietes nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zum Schutze vor Lärmemissionen wird für dieses Gebiet im Übergangsbereich zum angrenzenden Mischgebiet der Schalleistungspegel gen. DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, mit tagsüber max. 60 dBa und nachts max. 45 dBa festgesetzt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

D.h., die Betriebsanlagen und Einrichtungen sind schalltechnisch so zu errichten, und zu betreiben, daß die festgesetzten äquivalenten Dauerschallpegel nicht überschritten werden.

Bei Überschreitungen dieser Schall-Emissionsgrenzwerte durch das an die vorgenannten MI-Gebiete angrenzende Gewerbegebiet sind an lärmverursachenden Gebäuden entsprechende geeignete Lärmschutzmaßnahmen anzubringen oder geeignete Lärmschutzwände, Wälle oder dergleichen auf den Grundstücken mit lärmverursachenden Anlagen zu errichten.

1.3. Zulässig sind im geplanten Gewerbegebiet nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.2.1983 (vorher Ziff. 2.6) abzuleiten. (§ 1 Abs. 5 + 9 BauNVO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

2.1. Mindestens 80% der nicht als überbaubare Fläche ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. In der Regel ist eine mehrreihige, geschlossene Schutzpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern (1 Pflanze pro qm) anzulegen.

2.2. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Außenbereich zugewandten Grenzen des Plangebietes im Südwesten und Südosten Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 5,00 m anzulegen.

2.3. Allgemein hat die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen. Vorgesprochen werden als Laubbäume I. Ordnung die Arten Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde und Stieleiche.

Zur Auffüllung der Zwischenräume sind zwischen den Bäumen I. Ordnung Sträucher zu einer Hecke anzupflanzen. Festgesetzt werden folgende Straucharten: Wildrose, Kornelkirsche, Hartrieegel, Liguster, Weißdorn und Haselnuß.

An den Ecken der einzelnen Grundstücke soll die Bepflanzung eine Erweiterung zu Gehölzgruppen mit den vorangeführten Straucharten erfahren.

Für die dem Außenbereich zugewandten Pflanzstreifen im Osten und Süden des Plangebietes ist eine dreireihige Schutzpflanzung anzulegen. Vorsehen ist folgender Aufbau:

Schnitt Die Pflanzarten sind je nach Standort und Zweckbestimmung zu wählen. Z.B.:

Grundriß

Baumarten I. Größe

- Spitzahorn - Acer platanoides
- Stieleiche - Quercus robur
- Steineiche - Quercus petraea
- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Winterlinde - Tilia cordata
- Esche - Fraxinus excelsior

Baumarten II. Größe

- Feldahorn - Acer campestre
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Traubenkirsche - Prunus padus
- Salweide - Salix caprea
- Eberesche - Sorbus aucuparia

Straucharten

- Kornelkirsche - Cornus mas
- Haselnuß - Corylus avellana
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Pflaumbüchchen - Eucosmia europaea
- Wasser-Schneeball - Viburnum opulus
- Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Pionierholzarten

- Rotbuche - Fagus sylvatica
- Egge - Populus tremula
- Weidenarten - Salix alba

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
gen. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

3.1. Die Dächer können als Sattel-, Valm- oder Sheddächer ausgebildet werden. Die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude soll max. 30 Grad betragen. Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die max. Dachneigung 45 Grad.

3.2. Senkrechte Außenwände in Dachgeschoß über dem 2. Vollgeschoß sind nicht zulässig. Giebeln bzw. Dachaufbauten sind bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Sie dürfen 2/3 der Gesamtgebäudehöhe nicht überschreiten.

3.3. Die Straßeneinfriedigungen sind als transparente Zäune aus Metall oder Holz auszuführen. Alle Einfriedigungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen.

3.4. Die Farbgebung der geplanten Bauwerke soll denen der Umgebung angepaßt sein. Vorzugsweise sind Dachflächen in Braun- und Rottönen, für Wandflächen in Brauntönen zu halten.

3.5. Die Befestigung von Flächen für die Verkehrserschließung innerhalb der Grundstücke ist zugelassen, sofern ein begrünter Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Entsprechend ist die Anlage von Stellplätzen in den von Pflanzgeboten betroffenen 5 m breiten Randstreifen nicht zulässig.

3.6. Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Verlegung auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Schotterterrassen, Kies, breitflügelig verlegten Betonverbundestripplaster statt Asphalt o.ä.)

3.7. Solaranlagen sind zulässig. Für die Konstruktion der Anlagen sind dunkle Farbtöne zu wählen. Es sind nur flächenintegrierte Sonnenkollektoren zugelassen.

4. Allgemeine Hinweise

4.1. Die entsprechend den Festsetzungen vorgesehene Gestaltung ist im Freiflächenplan des Bauantrages als Teil des Lageplanes gen. § 2 (3) der Bauvorlageverordnung vom 22. Mai 1977 nachzuweisen und als Teil des Bauvorhabens herzustellen. Über den Anteil der gärtnerischen Flächen sind prüffähige Berechnungen vorzulegen.

Die Bepflanzung der Grünstreifen seitlich der öffentlichen Verkehrsflächen ist unter Kontrolle und unter Auflagen der Gemeinde Florstadt und eines Landschaftsplaners vorzunehmen und spätestens nach Baufertigstellung abzuschließen.

4.2. Bei Bauwänden und auch bei Dächern, die keine oder wenig Fensteröffnungen haben, ist die Bepflanzung mit Klettergehölzen erwünscht. Insbesondere geeignet sind Wälder in Bauwisch und Garagenwände. Die Begrünung kann mit Spalier oder durch selbstklimmende Gehölze erfolgen.

4.3. Bei Erdarbeiten aufgefundenen Bodendenkmälern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend § 20 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.4. Das Plangebiet liegt in der Zone IV des zukünftigen qualitativen Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Die für diese Zone im Verordnungsentwurf festgelegten Verbote sind zu beachten.

5. Nachrichtliche Übernahme - Auflagen des Hessischen Straßenbaugesetzes

5.1. Entlang den Straßen des überörtlichen Verkehrs ist gen. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz für Bundesstraßen und gen. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz für die Landesstraße L 3188 in einem Mindestabstand von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Bebauung zulässig. D.h., jegliche Hochbauten sind hier verboten.

5.2. Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, auch Hinweisschilder, Namenszüge jeder Art, sind in dem unter 5.1 festgelegten Bereich untersagt.

5.3. Von den Baugebieten darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf bestehende und projektierte Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehen. Die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen zu Straßen des überörtlichen Verkehrs hin muß blendfrei sein.

5.4. Eine Gefährdung des Verkehrs auf Straßen des überörtlichen Verkehrs durch Lärm-, Rauch-, Geruchs- und Blendensituationen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

5.5. An die Straßenbauverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von vorhandenen und künftigen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.

5.6. Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gefaßtes Regenwasser, zugeleitet werden.

6.4. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellflächen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Baumplantungen sind nicht auf die bereits in anderen Ziffern festgesetzten Pflanzungen anzurechnen.

GEMEINDE FLORSTADT • OT LEIDHECKEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.07

"BORNGASSE"

Mit integriertem Landschaftsplan

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPLOM-INGENIEUR HERMANN KLEIN

Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Luisenstraße 33
6000 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 08
Nov 88