

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

MI Gemischte Baufläche (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
— Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Graben (verrohrt)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (erhalten)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Bauutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) und (9) BauNVO

- 1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:
1. Gartenbetriebe
 2. Tankstellen
 3. Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB

- 1.2.1 Hof- und Stellplatzflächen sowie Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.2.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden Pflanzliste, aufgeführten Arten.

2. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch Raetischer Limes“. Für diese gilt eine erhöhte Wachsamkeit in Hinsicht auf die Existenz archaischer Fundstellen, die einen Bezug zum Welterbe aufweisen. Gemeint sind Türme, Kastelle oder Zivilsiedlungen aus dem Umfeld ehemaliger römischer Militäranlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zerstörung solcher Bodendenkmäler gemäß § 18 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, weshalb geplante Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

2.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

In der Altflächendatei des Landes Hessen befindet sich für das Flurstück 36 (Flur 1, Gemarkung Leidhecken) ein Eintrag unter der ALTIS-Nummer 440 007 010 001 011. Es handelt sich um eine nicht bewertete Fläche, auf der bisher keine umwelttechnische Untersuchung stattgefunden hat. 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 HAiBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

2.3 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

2.4 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

2.5 Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

2.6 Wasserschutzgebiet

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-085; Zone D und IV; WSG-ID 440-088; Zone I). Die Verordnungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

2.7 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

2.8 Verkehrsemissionen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 3188 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen.

3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

3.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel:

- Bismarckapfel
- Bittenfelder Sämling
- Blenheimer
- Bohnapfel
- Brauner Matapfel
- Brettacher
- Danziger Kantapfel
- Dicker vom Hunsrück
- Freiherr v. Berlepsch
- Gelber Edelapfel
- Gelber Richard
- Gloster
- Gewürzloiken (Rennette)
- Herrenapfel
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Lohrer Rambour
- (Syn. Schweikheimer Rambour)
- Muskatrenette
- Ontario
- Orleans Renette
- Rheinischer Bohnapfel
- Roter von Boskoop
- Schafsnase
- Schöne aus Nordhausen
- Sternrenette
- Winter Rambour
- Winterzitronenapfel

Birnen:

- Alexander Lukas
- Clapps Liebling
- Gute Graue
- Gute Luise
- Graue Jagdbirne
- Grüne Jagdbirne
- Nordhäuser Winterforelle
- Oberösterr. Weinbirne
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne

Pflaumen/Zwetschen:

- Bühlers Frühzwetschge
- Lützelbacher
- Ortenauer Hauszwetschge
- Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:

- Büttner rote Knorpelkirsche
- Dönnisens Gelbe
- Frühe rote Meckenheimer
- Große Prinzessin
- Roter von Boskoop
- Große schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Typ Diemitz
- Ludwigs Frühe
- Schneiders Frühe
- Schneiders späte Knorpelkirsche
- Schmahfelds Schwarze

3.2 Bäume

- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Juglans regia
- Prunus avium
- Prunus padus
- Quercus robur
- Salix caprea
- Sorbus aucuparia
- Sorbus domestica
- Ulmus carpiniifolia
- Ulmus glabra

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Walnuß
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Stieleiche
- Salweide
- Eberesche
- Speierling
- Feldulme
- Bergulme

3.3 Sträucher

- Acer campestre
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus curvisepala
- Crataegus monogyna
- Crataegus oxyacantha
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa arvensis
- (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)
- Rhamnus frangula
- Rubus fruticosus agg.
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

- Feldahorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Großkelchiger Weißdorn
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Schlehe
- Kriechende Rose
- Faulbaum
- Brombeere
- Purpurweide
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

3.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

- Clematis vitalba
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Lonicera caprifolium
- Parthenocissus quinquefolia
- Vitis vinifera
- Spalierobst

- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jelängerjeliieber
- Selbstkletternder Wein
- Weinrebe

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 22.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bingenheimer Weg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am 31.03.2017.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit vom 10.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am 31.03.2017.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die Berührung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2017 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 10.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 aufgefordert.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 31.05.2017 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde zugestimmt.

Stadt Florstadt, den 02. Juni 2017

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

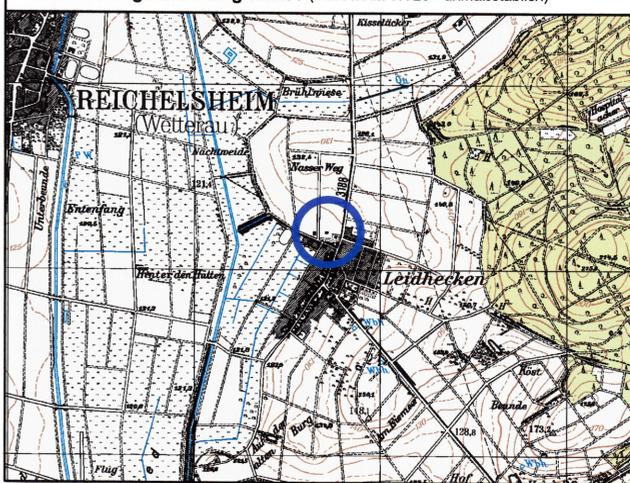
5. INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 09.06.2017 ortsüblich gem. Hauptsatzung bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Florstadt, den 13. Okt. 2017

Unger, Bürgermeister
Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - unmaßstäblich)



Bebauungsplan "Am Bingenheimer Weg"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planungsstand: 05/2017 Exemplar des Satzungsbeschlusses

bearb.: Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Datei: BingenheimerWeg_Planurkunde.vwx Plangröße: 0,6 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Maßstab 1 : 1.000

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen