

PLANZEICHEN

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

MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
SO-KT	Sondergebiet - Kleintierzuchtanlage (§ 11 BauNVO)

Zulässige bauliche Anlagen sind:
- Kleinstaltungen und Freigehege für die Geflügelzucht sowie
- Anlagen zur Unterbringung von Gerätschaften und
- ein Vereinsheim

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

GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK	Oberkante des Gebäudes
----	------------------------

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

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)

28° - 48° Dachneigung

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

■	Strassenverkehrsflächen
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

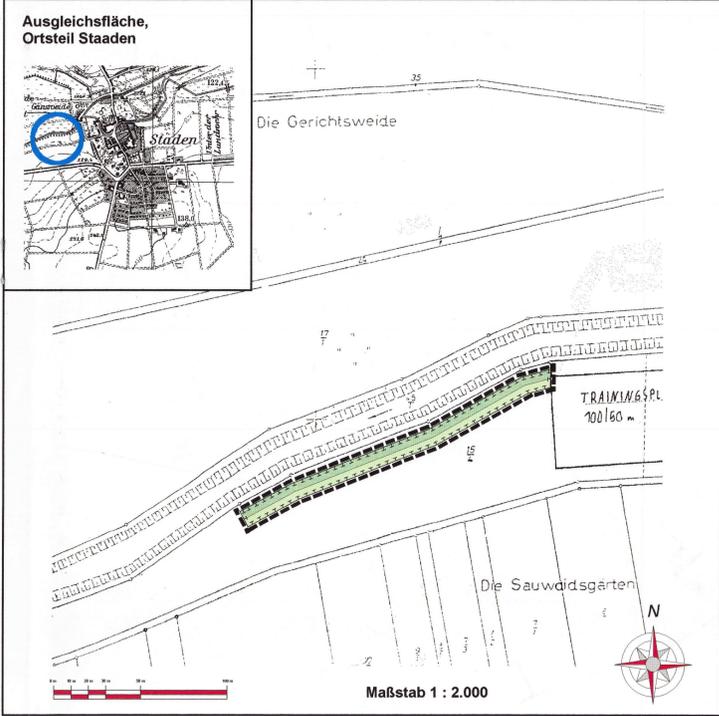
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen:

■	Entwicklung einer Hochstaudenfur
■	Umwandlung von Acker in Grünland

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO
1.1.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) und (9) BauNVO
1.2.1 Im Dorfgebiet sind nicht zulässig:
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO
1.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, angrenzend an Erschließungsanlagen, unzulässig. Diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den Abstandsfächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO
1.4.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

1.5 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) BauNVO
1.5.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf max. 18 m betragen; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.5.2 Im Sondergebiet "Kleintierzuchtanlage" sind auf den unmittelbar an das Dorfgebiet angrenzenden Flächen nur Anlagen zur Unterbringung von Gerätschaften und zum Aufenthalt der Vereinsmitglieder zulässig. Stallanlagen und Freigehege sind nur auf den vom Dorfgebiet abgewandten Grundstücksflächen zulässig.

1.5.3 Im Dorfgebiet sind auf den an das Sondergebiet "Kleintierzuchtanlage" angrenzenden Grundstücken Schlafräume in Wohngebäuden nur auf dem vom Sondergebiet abgewandten Seite zulässig.

1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
1.6.1 Für die Größe der Baugrundstücke im Dorfgebiet wird ein Mindestmaß von 450qm und ein Höchstmaß von 700qm festgesetzt.

1.7 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB
1.7.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
Hof-, Stellplatzflächen und Gehwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. weitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine, grobkörniger Kies), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Insgesamt muß der Fugenanteil aller befestigten Freiflächen in der Summe mindestens 33% betragen.

1.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Im Ausgleichsplan "Nidda-Auenverbund" werden in der Flur 2 auf dem Flurstück 15/4 (teilw.) in der Gemarkung Staden auf einer Fläche von insgesamt 1900 qm folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Nidda (in 5 m Abstand zum Deichfuß) wird die Entwicklung von Acker zu einer Hochstaudenfur eingeleitet.
- Auf einem landeinwärts angrenzenden Geländestreifen von 5 m Breite wird intensiv genutzte Ackerfläche in Grünland umgewandelt.

1.7.3 Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB
Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden zu 85 % den Grundstücksflächen, im Dorfgebiet, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gem. § 9 (1a) BauGB für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Den öffentlichen Erschließungsflächen und damit verbundenen Eingriffen werden 15 % der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

1.8 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
1.8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen:
Pro angefangene fünf Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern.

1.8.2 Randeingrünung:
Am Südostrand des geplanten Baugebietes ist ein 10 m, ansonsten 5 m breiter Streifen als Randeingrünung anzulegen. Auf den Flächen sind im Abstand von 8 m versetzt hochstämmige Obstbäume (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen.

1.9 Gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
1.9.1 Erhalt von Gehölzen:
Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Wird dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1.1 Dachform
Als Dachformen werden im Dorfgebiet ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude unter 30qm Grundfläche.

2.1.2 Gebäudehöhe und Dachneigung
Die Gebäudehöhe im Sondergebiet "Kleintierzuchtanlage" darf max. 4,50 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom natürlichen Geländeanschnitt bis Oberkante First betragen. Die Dachneigung darf mind. 28° und max. 38° betragen.
Die Gebäudehöhe im Dorfgebiet darf max. 10,00 m, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom natürlichen Geländeanschnitt bis Oberkante First betragen. Die Dachneigung darf mind. 28° und max. 45° betragen.

2.1.3 Verwendung von Niederschlagswasser
Gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz und § 42 Abs. 2 Hess. Bauordnung soll Niederschlagswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

2.1.4 Fassadenbegrünung
Gebäudefassaden sind mindestens zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. Schling- und Rankpflanzen in Verbindung mit der Anbringung von Kletterhilfen zu begrünen. Als Richtwert ist eine Kletterpflanze je 2 lfdm zu pflanzen.

2.1.5 Grünflächenanteil
Die Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Obstwiese zu gestalten. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 qm, für einen Strauch 2qm.

2.1.6 Grundstückseinfriedigungen
Als Grundstückseinfriedigungen zu den Nachbargrundstücken im Dorfgebiet sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muß mind. 10 cm betragen. Zäune sind zu mind. 70% mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Hecken aus heimischen Gehölzen sind als Grundstückseinfriedigungen vorzuziehen.

2.1.7 Gestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Garagenzufahrten und Zuwegungen sind bis zu einer Breite von 3,50 m pro Grundstück zulässig.

2.1.8 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind mit ortstüblichen Werkstoffen wie Putz, Schiefer, Ziegel oder Holz zu gestalten.

2.2 Gem. § 87 Abs. 2 Nr. 2 HBO i.V.m. § 9 Abs. 24 BauGB
Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen elektrisch direkt betriebene oder Nachtspeicherheizungen nicht betrieben werden. Die Beheizung erfolgt mit Heizöl oder Flüssiggas, die den Kriterien des „Blauen Umweltengels“ entsprechen bzw. zusätzlich oder allein mit regenerativen Energien.

3. HINWEIS

3.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 20 HDSchG unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Auf Spuren alten Bergbaus ist im Rahmen der Bautätigkeit zu achten, ggf. sind an den geplanten Gebäuden bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.3 Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

3.4 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 nach § 5 HalftatG das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltschutz, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

4. PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

- 4.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume**
- | | |
|---|---|
| Äpfel:
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Matapfel
Brettacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Gloster
Herrnnapfel
Haugapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ortario
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Roter von Boskoop
Schaafsrose
Schneepfel
Schöne aus Nordhausen
Stemrenette
Winterrambour
Winterzitronenapfel | Birnen:
Alexander Lukas
Gute Graue
Gute Luise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne |
| Pflaumen/Zwetschgen:
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge | Kirschen:
Büttner rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelflinger
Schneiders Frühe
Schneiders späte Knorpelkirsche |
| Quitten:
Versch. Apfel- u. Birnenquitten | Walnüsse:
Esterhazy II |

- 4.2 Bäume:**
- | | |
|---|--|
| Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata
Ulmus platyphyllos
Ulmus glabra | - Bergahorn
- Spitzahorn
- Birke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Salweide
- Mehlbeere
- Eberesche
- Speierling
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Bergulme |
|---|--|

- 4.3 Sträucher:**
- | | |
|---|---|
| Acer campestre
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Lonicera europaea
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa canina | - Feldahorn
- Gemeiner Sauerdom
- Kornelkirsche
- Roter Hartrieel
- Haselnuß
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Gemeine Heckenkirsche
- Echte Mispel
- Schlehe
- Hundrose
- (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa) |
| Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Rubus spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus | - Kreuzdorn
- Faulbaum
- Brombeere, Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball |
- 4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**
- | | |
|--|--|
| Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Vitis vinifera
Spälerobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedigungen | - Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Jellängeleber (Geißschlinge)
- Selbstklimmer Wein
- Weibrebe |
|--|--|

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.1996 von der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 09.10.1998 gem. Hauptsatzung öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planorentwurf und Begründung vom 12.10.1998 bis zum 16.10.1998 nach öffentlicher Bekanntmachung der Auslegung gem. Hauptsatzung am 09.10.1998.

3. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 19.10.1998 bis zum 23.11.1998. Sie wurde am 09.10.1998 gem. Hauptsatzung öffentlich bekanntgemacht.

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB in der vorliegenden Form am 16.12.1998 von der Gemeindevertretung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Florstadt, den 7.12.2000

Unger
Bürgermeister

Woch
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

6. GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigt am 12.03.2001
Az.: V 31.2-6100/01-16

7. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung wurde der Satzungsbeschluss am öffentlich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Florstadt, den _____

Bürgermeister

Gemeinde Florstadt Ortsteil Leidhecken

Bebauungsplan "Vor der Borngasse"

Planungsstand: 12/98

bearb.: Geyer	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann
---------------	-------------------	--------------------

Datei: FL12_BPL.mc8 | Plangröße: 0,6 qm

zusammengestellt: | bearbeitet:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

PLANUNGSBÜRO DAMM
INHABER HEGERMANN

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar-Wenkbach
Tel.: 06426/92076 • Fax: 06426/92077
Planungsbuero-Gross@t-online.de

Maßstab 1 : 1.000